

Bundel van de Gemeenteraad van 26 september 2012

1 opening en vragenhalfuur

01 Vragenhalfuur GroenLinks Treinverbinding Roosendaal met België.pdf

02 Vragenhalfuur CDA Botulisme.pdf

2 Vaststellen Raadsagenda

01 - agenda 26 september .pdf

Interpellatie Nieuwe_Democraten inzake koopzondagen.pdf

3 Vaststellen besluitenlijst van de vergadering van de raad van de gemeente Roosendaal

03 - Samenvatting besluiten en toezeggingen raad 4 juli 2012.pdf

4 Ingekomen stukken en mededelingen

04 A-lis-index.pdf

04 B-lis-index.pdf

04 E-lis-index.pdf

5.0 A-CATEGORIE

5.1.0Voorstel 42 - Verklaring van geen bedenkingen t.b.v. 2e fase Factory Outlet Center Rosada

42 - Raadsvoorstel Verklaring van geen bedenkingen Rosada.pdf

42 - 1 Zienswijze Wereldhave.pdf

42 - 2 Aanvulling ZienswijzeWereldhave.pdf

42 - 3 Brief Wereldhave 13 april 2012.pdf

42 - 4 Brief Wereldhave 25 april 2012.pdf

42 - 5 Zienswijze Metterwoon.pdf

42 - 6 Zienswijze Streefkerk.pdf

42 - 7 Streefkerk Aanvulling 1.pdf

42 - 8 Streefkerk Aanvulling 2.pdf

42 - b Zienswijzennota Rosada tweede fase.pdf

42 - b.ZienswijzenNota Versie 31 augustus 2012.pdf

42 - c Verslag Hoorzitting 12 april 2012.pdf

42 - d Rapport Goudappel Coffeng Rosada.pdf

5.2.0Voorstel 43 - Voorlopige verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing appartementen Sterrebos.

43 - raadsvoorstel afgifte vlp verklaring van geen bedenkingen bouw 20 app Sterrebos.pdf

43 - raadsbesluit afgifte vlp verklaring van geen bedenkingen app Sterrebos.pdf

43 - Bijlage 1a aanvraag omgevingsvergunning.pdf

43 - Bijlage 1b ruimtelijke onderbouwing aanvraag.pdf

43 - Bijlage 1c tekeningen aanvraag.pdf

43 - Bijlage brief ontwerpbesluit nieuwbouw Sterrebos.pdf

43 - Bijlage brief overeenkomst nieuwbouw Sterrebos.pdf

5.3.0Voorstel 44 -Overgangsjaar waarderingssubsidies 2013

44 - raadsvoorstel overgangsjaar waarderingssubsidies 2013.pdf

44 - Bijlage bij rvs waarderingssubsidies 2013 - brief.pdf

5.4.0Voorstel 47 - Meerjarenplan schuldhulpverlening

[47 - Raadsvoorstel meerjarenplan schuldhulpverlening.pdf](#)

[47 - Bijlage bij rvs meerjarenplan schuldhulpverlening - samenvatting.pdf](#)

[47 - Bijlage bij rvs meerjarenplan schuldhulpverlening - plan.pdf](#)

6 B-CATEGORIE

6.1.0Voorstel 45 - Aangaan GR Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant en opheffen GR Regionale Milieudienst West-Brabant

[45 - Raadsvoorstel aangaan GR Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant en opheffen GR Regionale Milieudienst West-Brabant.pdf](#)

[45 - bijlage bij rvs gemeenschappelijke regeling omgevingsdienst Midden- en W-Brabant.pdf](#)

[45 - Beantwoording Memorie van Antwoord VLP RUD.pdf](#)

6.2.0Voorstel 46 - Rekenkamerrapport Onderzoek onderwijshuisvesting gemeente

[46 - Raadvoorstel Rekenkamerrapport onderwijshuisvesting.pdf](#)

[46 - Eindrapportage onderzoek Onderwijshuisvesting gemeente Roosendaal.pdf](#)

[46 - RM 55B-2012 Voortgang Huisvestingsplan Primair Onderwijs\[1\].pdf](#)

[46 - Presentatie gemeente Roosendaal 29-08-2012.pdf](#)

6.2.1Amendement

[amendement SP Aanbevelingen Rekenkamerrapport Onderwijshuisvesting.pdf](#)

6.4 Interpellatie koopzondagen

[Interpellatie Nieuwe_Democraten inzake koopzondagen.pdf](#)

7 Sluiting

Aanmelding vragen voor vragenhalfuur

Datum: 20 september 2012

Aan de voorzitter van de raad,

Registratienummer: VRU2012/26-09-2012-01

Datum agendering: 20 september 2012

Steller vragen: Martin van Osch, GroenLinks

Onderwerp : Treinverbinding Roosendaal met België

Betreft: Treinverbinding Roosendaal met België

In BNdeStem van hedenmorgen werd in een artikel van Peter Ullenbroeck wereldkundig gemaakt dat het ministerie van infrastructuur, de provincie, de gemeenten Breda en Roosendaal gisteren (19 september) in een overleg in Den Haag hebben afgesproken dat zij gezamenlijk de druk op België gaan opvoeren om te bereiken dat de Fyra verbinding tussen Nederland en België (via Breda) in exploitatie wordt genomen.

De NBBS en de NS hebben daar niet veel trek in omdat die verbinding tot enorme exploitatieverliezen zou gaan leiden.

West-Brabant zou daarmee verstoken blijven van een intercity verbinding met België, omdat verwacht wordt dat de Beneluxtrein via Roosendaal per 9 december door de NS uit de dienstregeling wordt gehaald.

De fractie van GroenLinks en andere fracties strijden al jaar en dag voor het behoud van de Beneluxtrein of een volwaardige vervanging via Roosendaal. Uit eerdergenoemd artikel zou begrepen kunnen worden dat het college van Roosendaal volledig voorbij gaat aan de wensen van de gemeenteraad van Roosendaal, door de kaarten van Breda te spelen en zich kennelijk niet meer in te zetten voor het behoud van de Beneluxtrein.

Vragen:

1. Welke stappen heeft u in de richting van Den Haag, Den Bosch, de NS en de WestBrabantse gemeenten genomen vanaf het moment dat uit de voorgenomen nieuwe dienstregeling van de NS bleek dat de Beneluxtrein per 9 december 2012 niet meer zou rijden? Waar blijken die stappen uit? Kunt u ons brieven overleggen, dan wel verslagen van bijeenkomsten over deze kwestie?
2. Wat is er nu precies op 19 september in Den Haag afgesproken?

Martin van Osch, GroenLinks

Aanmelding vragen voor vragenhalfuur

Datum: 20 september 2012

Aan de voorzitter van de raad,

Registratienummer: VRU2012/26-09-2012-02

Datum agendering: 24 september 2012

Steller vragen: Sandra van den Nieuwenhof

Onderwerp : Botulisme in vijver Wouw

De reconstructie van Nieuwstraat in Wouw is zo goed als voltooid. De verwachting was dat de nabij gelegen vijver ook in de werkzaamheden betrokken zou worden. Het tegendeel blijkt, de vijver is nu bijna ontmanteld en onlangs is er botulisme geconstateerd.

1) op welke wijze wordt deze problematiek aangepakt en door wie?

2) hoe ziet het college de gemeentelijke verantwoordelijkheid in deze kwestie?

VERGADERING VAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROOSENDAAL

Woensdag 26 september 2012 om 19.30 uur

Raadzaal van het raadhuis, Markt 1 te Roosendaal

De raadsvergadering is live te bekijken op www.raad.roosendaal.nl en te beluisteren via de kabelradio via de frequentie FM 107.9

AGENDA:

1. **Opening en vragenhalfuur**

1. GroenLinks inzake Treinverbinding Roosendaal met België

2. **Vaststellen Raadsagenda**

3. **Vaststellen besluitenlijst van de vergadering van de raad van de gemeente Roosendaal 4 juli 2012**

4. **Ingekomen stukken en mededelingen**

Lijst van aan de gemeenteraad geadresseerde brieven.

A-CATEGORIE

Onderstaand agendapunten zijn in de raadscommissie(s) behandeld. De voorstellen worden door de raad aangenomen zonder dat hierover het woord wordt gevoerd.

5.
 - a. **Voorstel 42** Verklaring van geen bedenkingen t.b.v. 2^e fase Factory Outlet Center Rosada
 - b. **Voorstel 43** Voorlopige verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwning appartementen Sterrebos
 - c. **Voorstel 44** Overgangsjaar waarderingssubsidies 2013

B-CATEGORIE

Onderstaande voorstellen zijn ter bespreking geagendeerd.

6. a. **Voorstel 45 Aangaan GR Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant en opheffen GR Regionale Milieudienst West-Brabant**

Portefeuillehouder: Wethouder Adriaansen
<u>Inhoud:</u> Voorstel Samenvatting: Wij stellen u voor om: <ol style="list-style-type: none">1. Toestemming te verlenen aan het college voor het aangaan van de Gemeenschappelijke Regeling Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant als bedoeld in artikel 1, tweede lid, Wet gemeenschappelijke regelingen;2. De gemeenschappelijke regeling Regionale Milieudienst West-Brabant op te heffen;3. Het algemeen bestuur van de Regionale Milieudienst West-Brabant de bevoegdheid toe te kennen om de feitelijke datum van opheffing van de gemeenschappelijke regeling Regionale Milieudienst West-Brabant vast te stellen.
Motivering : De fractie van de VVD agendeert het voorstel als B-stuk. De VVD is van mening dat de raad niet kan instemmen wanneer er geen informatie is over de financiën. De VLP merkt het voorstel aan als A-stuk maar stemt niet in met het voorstel. De Nieuwe Democraten agenderen het als B-stuk omdat de begroting van de Omgevingsdienst nog niet bekend is. Ook wacht de fractie de informatie van de wethouder af over datum waarop bekend was dat er behoefte was aan een pand voor de dienst. De overige fracties merken het voorstel aan als A-stuk. Wethouder Adriaansen zegt toe de begroting van de Omgevingsdienst ter beschikking van de raad zal stellen zodra deze binnen is. De wethouder zegt eveneens toe de raad schriftelijk te informeren de datum waarop bekend was dat een pand gezocht werd.
<i>Commissie Bestuur</i>

b. **Voorstel 46 Rekenkamerrapport Onderzoek onderwijshuisvesting gemeente Rosendaal**

Portefeuillehouder: Wethouder Burgemeester
<u>Inhoud:</u> Voorstel Samenvatting: De rekenkamer West-Brabant is door de gemeente Rosendaal ingesteld om onderzoek te doen naar doelmatigheid, doeltreffendheid en rechtmatigheid van het door het gemeentebestuur gevoerde bestuur alsmede van instellingen waarvan de activiteiten geheel of in belangrijke mate door de gemeente worden bekostigd. In 2011 heeft de Rekenkamer West-Brabant onderzoek gedaan naar de huisvesting van onderwijs. De rekenkamer doet verslag van haar bevindingen in de bijgevoegde eindrapportage. Wij stellen u voor: <ol style="list-style-type: none">1. De conclusies en aanbevelingen van de Rekenkamer West-Brabant naar aanleiding van het onderzoek naar onderwijshuisvesting gemeente Rosendaal.2. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen om de aanbevelingen te implementeren3. Het college te verzoeken om schriftelijk aan te geven op welke wijze deze aanbevelingen zullen worden geïmplementeerd

Motivering :

De fractie van de SP en de Nieuwe Democraten agenderen het voorstel als B-stuk. De SP overweegt met een motie of amendement de aanbevelingen aan te scherpen.
De Nieuwe Democraten overweegt een motie om tot een duurzame oplossing van de onderwijshuisvesting te komen.

Commissie Bestuur

6. **c. Voorstel 47 Meerjarenplan schuldhulpverlening**

Portefeuillehouder: Wethouder Jongmans

Inhoud:

Voorstel

Op 1 juli 2012 is de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening in werking getreden. De gemeente heeft binnen de wet de opgave gekregen om haar beleid op het terrein van schuldhulpverlening ten minste iedere vier jaar aan te geven in een meerjaren beleidsplan.

Daarbij geeft de wetgever de gemeente veel ruimte voor het maken van eigen keuzen.

Gemeente Roosendaal legt in het meerjarenplan "Schuldhulp@Roosendaal" haar intenties vast ten aanzien van de uitvoering van deze wet. Als richtlijn gelden de kaderstelling en hoofdlijnen van de wet en worden ambities benoemd. Gemeente Roosendaal legt haar intenties vast ten aanzien van de uitvoering van deze wet in samenhang met haar visie op de rol die zij heeft t.a.v. de burger.

Het meerjarenplan dient te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Wij stellen u voor:

Het meerjarenplan "schuldhulp@Roosendaal" vast te stellen volgens bijgaand concept raadsbesluit

Motivering :

Alle fracties, met uitzondering van de SP-fractie, geleiden dit raadsvoorstel door als A-stuk naar de raadsvergadering.

De SP-fractie wacht de beantwoording van de vragen door de wethouder af en overweegt moties en/of amendementen ten aanzien van preventie en wachttijden

Commissie Omgeving

7. **Sluiting.**

Heeft u vragen? Neem dan contact op met de raadsgriffie (0165) 579 277 / griffie@roosendaal.nl
De vergaderstukken zijn digitaal beschikbaar op www.raad.roosendaal.nl en liggen tevens voor u ter inzage bij de informatiebalie van het stadskantoor en de openbare bibliotheek.
De raadsvergadering is live te bekijken op www.raad.roosendaal.nl en te beluisteren via de kabelradio via de frequentie FM 107.9 en

Datum: 20 september 2012
Aan wethouder Verbraak

Interpellatieverzoek op grond van artikel 38 van het RvO

Datum agendering: 26 september 2012

Steller vragen: Ton Schijvenaars van de fractie Nieuwe Democraten

Onderwerp: Koopzondagen

Toelichting: In 2004 werd door PvdA wethouder luid en duidelijk verkondigd dat Rosada zich zou houden aan de WTW van 12 koopzondagen. In 2006 viel het CDA uit de coalitie en kreeg Rosada een voorkeursbehandeling van 52 koopzondagen en de overige winkeliers werden beknipt tot 12 koopzondagen. Er was geen sprake van gelijke monniken gelijke kappen en al helemaal geen sprake van een toeristisch regime dat alleen zou gelden voor Rosada. De laatste moest overigens wel zorgen dat er sprake was van synergie met de binnenstad die overigens op 40 koopzondagen gewoon dicht is.

In november 2011 stemt de meerderheid van de gemeenteraad in met het vrijgeven van de koopzondagen en nadat de stichting tegen koopzondagen deels in het gelijk is gesteld door de onafhankelijke commissie van bezwaarschriften in juni 2012 stemt de meerderheid van dezelfde gemeenteraad plots weer in met het terugdraaien van het vrijgegeven van de koopzondagen. De winkeliers in de binnenstad waren overigens vrijwillig overeengekomen te kiezen voor een selectieve opening van 12+3 koopzondagen. Momenteel hebben zowel de stichting als een groep van gezamenlijke supermarktondernemers beroep aangetekend bij het CBB en hebben de supermarktondernemers een voorziening aangevraagd bij de rechter met een zitting op 25 september 2012.

De ellende van deze hele discussie over koopzondagen is te wijten aan de VVD die onder druk van de mannenbroeders van de SGP akkoord is gegaan met een gedrocht van een wet die multi uitlegbaar is en daardoor zorgt voor onnodige rechtszaken en procedures. Naar verwachting zal de nieuwe samenstelling van de TK met spoed een nieuwe wet gaan voorbereiden waarbij de gemeenten zelf mogen beslissen over de koopzondagen. Er woedt dus momenteel een achterhoede gevecht waarbij de stichting alles uit de kast haalt om haar tijdelijke gelijk te halen. Overigens dat is hun volste recht zoals het ook het volste recht is van de politiek om binnen de kaders van de wet het anders te willen in het belang van de gemeente Roosendaal en haar inwoners en toeristen.

De huidige wet stelt dat het aan de gemeente is om te mogen bepalen of er sprake is van een substantieel toeristisch regime dat 52 koopzondagen rechtvaardigt. Dezelfde wet heeft ook bepaald dat er een eenmalig hoger beroep ingesteld kan worden bij het CBB. Binnen de kaders van deze wet zal het CBB begin 2013 een uitspraak gaan doen in de zaak van de stichting tegen koopzondagen of Roosendaal voldoende toeristisch is voor 52 koopzondagen voor Rosada. En zal er een uitspraak volgen in de zaak van de supermarktondernemers die op dezelfde wijze behandeld willen worden als Rosada.

De wethouder heeft in juni 2012 de gemeenteraad geïnformeerd dat de gemeente deze beroepszaak van de stichting gegarandeerd gaat verliezen zodat Rosada dan gedwongen terug moet naar 12 koopzondagen. De wethouder liet tevens blijken dat er overleg gaande was met de stichting en dat de stichting zou schikken als de gemeente het aantal koopzondagen zou gaan terugdraaien. Ook verwachtte hij geen problemen met andere winkeliers.

Het handelen van de wethouder was gericht op het voorkomen van een rechtszaak en het resultaat is nu twee rechtszaken en straks nog een derde als Rosada doorkrijgt dat er een groot risico is dat zij haar koopzondagen grotendeels kwijtraken. De wethouder heeft dus onnadenkend, onhandig en onverantwoordelijk gehandeld waarbij hij de belangen van Roosendaal en haar ondernemers ernstig heeft benadeeld.

Verder zou er ook nog sprake kunnen zijn van gelegenhedswetgeving mocht het gerucht bewaarheid worden dat er een koper (Engelse investeerder) zou zijn voor Rosada die in het kader van de onderhandelingen absolute zekerheid wil hebben dat Rosada altijd recht houdt op 52 koopzondagen.

De Nieuwe Democraten zijn overigens van mening dat iedereen op zondag zelf mag weten of er gewinkeld gaat worden in de Wehkamp Catalogus via een 0900 nummer, bij Bol via het Internet of via Teleshopping bij Ziggo op TV of bij een winkelier op de Nieuwe Markt. Of dat mensen volstrekt andere dingen willen doen op zondag en trouwens dat geldt voor alle dagen in de week!

De wethouder willen wij het volgende vragen t.w.

1. Is het juist dat Rosada altijd heeft betoogd dat haar business model gebaseerd was op 12 koopzondagen en dat daar ook de vergunning op is gebaseerd zoals wethouder Pelle stelselmatig heeft volgehouden? Voelt u zich verantwoordelijk voor de opstelling van uw voorganger in deze?
2. Wilt u nog eens kort en bondig uit de doeken doen waarom in latere jaren alsnog 52 koopzondagen aan Rosada werden gegund?
3. Wilt u uitleggen op welke wijze er sprake kan zijn van een synergie tussen Rosada met 52 koopzondagen en de binnenstad met 12 koopzondagen want op 40 koopzondagen is de binnenstad dicht?
4. Waarom heeft u in november 2011 een voorstel gedaan tot verruiming naar 52 koopzondagen in de wetenschap dat de zeer actieve en alom aanwezige stichting tegen koopzondagen zat te wachten op een juridisch aanknopingspunt om ook in Roosendaal een zaak te starten bij de commissie van bezwaarschriften en later bij het CBB?
5. Waarom heeft u het niet aangedurfd om zelf zeer gemotiveerd en beargumenteerd n beroep te gaan bij het CBB naar aanleiding van het besluit van de commissie van bezwaarschriften?
6. Bent u van mening dat u als wethouder zorgvuldig en betrouwbaar hebt opgetreden in het dossier koopzondagen en dat iedereen in Roosendaal nu precies weet waar men aan toe is?

Ondertekening,
Ton Schijvenaars, namens de fractie Nieuwe Democraten

Samenvatting besluiten en toezeggingen raadsvergadering 4 juli 2012

Raadzaal, raadhuis, Markt 1 te Roosendaal, aanvang 19.30 uur

Aanwezig:

Voorzitter: dhr. J.M.L. Niederer, burgemeester

Griffier: mevrouw E. van Straaten;

De heren: J.J.C. Adriaansen, C.W.M. Jongmans, A.A.B. Theunis, J.A.M. Verbraak, wethouders.

De dames: C.S.L.J.M. Adriaansen-van Nispen (Roosendaalse Lijst), Y.A.J.M. de Beer-van Kaam (Roosendaalse Lijst), C.F.G.R. Koenraad (GroenLinks), A.G.A. v.d. Nieuwenhof-Vleeshouwers (CDA), A.W. Oudhof (SP), E.M.B. Willemsen-Spierings (VVD) en M.B. Zijp (PvdA).

De heren: M. Amezian (Roosendaalse Lijst), M. Amhaouech (PvdA), M. Aygün (CDA), J.P.L.M. van den Beemt (VVD), G.A.H.M. Boons (VVD), J.C.J.M. van Dorst (Roosendaalse Lijst), C.J. Gabriëls (Roosendaalse Lijst), A. van Gestel (VLP), M.A.C.M.J. van Ginderen (CDA), J.M.M. Hertogh (VLP), C.G.M. Janssen, (Roosendaalse Lijst), C.A. Lok (VVD), A.A.M. Mol (CDA), E.J.C. Matthijssen (VVD), B. Missal (SP), P.R. Klaver (PvdA), J.J.C. Musters (Roosendaalse Lijst), R. Niehot (Roosendaalse Lijst), C.A.E.M. van Poppel (SP), E.J.C. de Regt (Roosendaalse Lijst), A.J. Schijvenaars (Nieuwe Democraten), G.A.W.A. Verhoeven (VLP), J.J.M.M. Wezenbeek (VVD) en M.S. Yap (PvdA).

Afwezig:

M.W. Lute (VLP), S. Günes (CDA), M.J. van Osch (GroenLinks), S. Tunç (Roosendaalse Lijst)

1. De vergadering is geopend om 19.30 uur.

Tijdens het vragenhalfuur zijn de volgende vragen gesteld:

- VLP inzake Nostalgie en reclamebelasting
De vragen zijn mondeling beantwoord door wethouder Verbraak.
De VLP agendeert de vragen voor de commissievergadering Bestuur.
- Nieuwe Democraten en PvdA inzake binnenstad
De vragen zijn mondeling beantwoord door wethouder Verbraak.
Op 1 oktober zal het masterplan binnenstad verschijnen. Dan zijn ook de resultaten van Groep C bekend en die zullen hierbij betrokken worden.
De Nieuwe Democraten agenderen de vragen voor de commissievergadering Bestuur.
- VLP inzake speeltuin de Kade
De vragen zijn mondeling beantwoord door wethouder Jongmans.
- SP inzake gemeentesecretaris
De vragen zijn mondeling beantwoord door wethouder Theunis.
- PvdA inzake de beste gemeente van Nederland
De vragen zijn mondeling beantwoord door burgemeester Niederer.
De PvdA agendeert de vragen voor de commissievergadering Bestuur. De fractie wil met name de integrale aanpak bespreken teneinde te komen tot een aanvalsplan.

2. Vaststelling van de agenda

De Roosendaalse Lijst stelt voor een eigenstandige motie 'Houd waarderingssubsidies 2013 op peil' aan de agenda toe te voegen. Tegen dit voorstel is de VVD-fractie. De overige fracties stemmen voor dit voorstel.

De motie wordt als agendapunt 7 aan de agenda toegevoegd.

De VLP stelt de raad voor een interpellatiedebat over de waarderingssubsidies 2013 e.v. aan de agenda toe te voegen.

Voor dit ordevoorstel zijn de fracties van de VLP, Nieuwe Democraten en SP. Het voorstel is afgewezen. De vragen van de interpellatie zullen worden betrokken bij de behandeling van de motie Houd de waarderingssubsidies 2013 op peil.

3. Vaststellen besluitenlijst van de vergadering van de raad van de gemeente Roosendaal

De besluitenlijst van de vergadering van de raad van de gemeente Roosendaal van 14 juni 2012 is ongewijzigd vastgesteld.

De besluitenlijst van de vergadering van de raad van de gemeente Roosendaal van 21 juni 2012 wordt als volgt geamendeerd:

Motie 8 (Diftar) wordt met 12 stemmen voor (VLP, GroenLinks, SP en CDA) en 18 stemmen tegen (Roosendaalse Lijst, VVD, PvdA, GroenLinks en Nieuwe Democraten) verworpen.

Vervangen door:

Motie 8 (Diftar) wordt met 12 stemmen voor (VLP, GroenLinks, SP en CDA) en 18 stemmen tegen (Roosendaalse Lijst, VVD, PvdA en Nieuwe Democraten) verworpen.

en

Amendement 4 wordt met 3 stemmen voor (SP en Nieuwe Democraten) en 37 stemmen tegen (Roosendaalse Lijst, VVD, CDA, PvdA, VLP en GroenLinks) verworpen.

Vervangen door

Amendement 4 wordt met 3 stemmen voor (SP en Nieuwe Democraten) en 27 stemmen tegen (Roosendaalse Lijst, VVD, CDA, PvdA, VLP en GroenLinks) verworpen.

Met deze wijzigingen is de besluitenlijst van 21 juni vastgesteld.

4. Ingekomen stukken en mededelingen

Ten aanzien van de afdoening van de lijst ingekomen stukken gericht aan de raad heeft de raad zoals voorgesteld besloten.

5. A-CATEGORIE

De volgende voorstellen zijn zonder beraadslaging aangenomen:

a. **voorstel 31** Wijziging Erfgoedverordening en Brandbeveiligingsverordening

b. **voorstel 32** Uitvoeringskrediet verbindingsweg Borchwerf / Majoppeveld

De VLP en SP wensen aantekening tegen het voorstel te hebben gestemd.

Door de SP is de volgende stemverklaring afgelegd:

De SP vindt dat Roosendaal met dit besluit een grote kans laat lopen. We zijn het eens met de Brabantse werkgevers om de aanleg van de nieuwe weg te benutten voor voorbereidingen voor de omleiding van de A58. Er is volgens ons te weinig onderzocht welke mogelijkheden hiervoor waren. Dit besluit schuift de omleiding van de A58 nog verder naar de toekomst.

De SP stemt dus tegen dit voorstel.

c. **voorstel 33** Vaststelling gewijzigde Verordening leerlingenvervoer

d. voorstel 34 OPR 2013-2016

De VVD en VLP wensen aantekening tegen het voorstel te hebben gestemd.

Door de VVD is de volgende stemverklaring afgelegd:

De VVD stemt tegen dit raadsvoorstel aangaande OPR 2013-2016. Dit omdat de VVD zich niet kan vinden in het Beheerbeleid Openbare Ruimte van dit college. Met als dieptepunt de reconstructie van de Burgemeester Schneiderlaan die nu niet in 2005, niet in 2012, zelfs niet in 2019, maar nu pas voor 2028 gepland staat. Wat voor de VVD gelijk staat aan nooit. Dat is voor de VVD niet acceptabel.

e. voorstel 35 Vaststelling Bestemmingsplan "Plantagebaan 192, Wouwse Plantage"

f. voorstel 36 Vaststelling bestemmingsplan "Borchwerf II veld C en F"

g. voorstel 37 Vaststelling bestemmingsplan "Ligaterrein"

h. voorstel 38 Financieringsaanvraag Borchwerf II

i. voorstel 39 1^e bestuursrapportage 2012 (peildatum 1 mei 2012)

De VLP en SP wensen aantekening tegen het voorstel te hebben gestemd.

Door de SP is de volgende stemverklaring afgelegd:

De SP stemt tegen het voorstel. De fractie betreurt het dat er niet is gekeken naar alternatieven voor de functie van gemeentesecretaris.

6. B-CATEGORIE

6. a. Motie Waardering voor Vrijwilligers

De motie is met 17 stemmen voor (Roosendaalse Lijst, GroenLinks, PvdA en SP) en 14 stemmen tegen (VVD, CDA, VLP, Nieuwe Democraten) aangenomen.

6. b. Voorstel 40 Herziene opdracht "Kansen voor Kalsdonk"

Tijdens de behandeling van het voorstel is amendement 1 Meer inspraak bewoners bij Kansen voor Kalsdonk ingediend.

Met het amendement wordt de raad voorgesteld het besluit als volgt te wijzigen:

Beslispunt:

1. In te stemmen met de herziene opdracht Kansen voor Kalsdonk.

Te wijzigen in:

1. In te stemmen met de herziene opdracht Kansen voor Kalsdonk met dien verstande dat de inbreng van bewoners uit Kalsdonk wordt vergroot en dat zij actief betrokken worden bij de besluitvorming.

Amendement 1 wordt met 23 stemmen voor (Roosendaalse Lijst, PvdA, CDA, VLP, Nieuwe Democraten, SP) en 7 stemmen tegen (GroenLinks en VVD) aangenomen.
Mevrouw Zijp (PvdA) is niet aanwezig bij de stemming.

Door de VVD de volgende stemverklaring afgelegd:

De VVD stemt tegen, omdat de wethouder voldoende heeft duidelijk gemaakt dat hij de lijn van het amendement zal volgen. Er is dus geen noodzaak om het over te nemen.

Voorstel 40 wordt met 27 stemmen voor (Roosendaalse Lijst, VVD, CDA, PvdA, SP, Nieuwe Democraten en GroenLinks) en 3 stemmen tegen (VLP) aangenomen.
Mevrouw Zijp (PvdA) is niet aanwezig bij de stemming.

Wethouder Jongmans zegt toe de raad te informeren wanneer het proces en de samenwerking zodanig negatief wordt beïnvloed dat de verdere samenwerking eigenlijk niet meer bestaat.

6. c. Voorstel 41 Begroting 2013 GR Regio West-Brabant

Tijdens de behandeling van voorstel 41 wordt amendement 2 Begroting 2013 GR RWB ingediend. Met dit amendement wordt de raad voorgesteld het besluit als volgt te wijzigen:

Beslispunt 1 bij het eerste gedachtestreepje:

"Gezien de forse nadelige resultaten bij de jaarrekening over 2011, zorgen worden geuit over de financiële stand van zaken bij de Regio West-Brabant"

te wijzigen in:

"- ontevreden, ontstemd en verbaasd te zijn over het financiële beheer van de GR RWB. De jaarrekening 2011 laat een zeer fors negatief resultaat zien. Tekorten als in de jaarrekening 2011 acht de Raad bij toekomstige exploitaties zeer ongewenst."

Amendement 2 wordt met 31 stemmen voor (unaniem) aangenomen.

Voorstel 41 wordt met 31 stemmen voor (unaniem) aangenomen.

Tevens wordt motie 1 Afkeuring Algemeen Bestuur GR Regio West-Brabant ingediend. Met de motie wordt de raad voorgesteld te besluiten:

- De raad besluit n.a.v. de jaarrekening 2011 zijn afkeuring uit te spreken over het Algemeen Bestuur van de gemeenschappelijke regeling Regio West-Brabant.
- De raad draagt het college op om ervoor te pleiten het Algemeen Bestuur van de gemeenschappelijke regeling in het vervolg uit wethouders te laten bestaan.
- De raad draag het college op het Algemeen Bestuur te verzoeken om de fulltime directeur te vervangen voor een parttime directeur.

Motie 1 wordt ingetrokken.

7. C-CATEGORIE

7.a. Motie Houd Waarderingssubsidies 2013 op peil

Met de motie wordt de raad voorgesteld te besluiten:

Het College op te dragen:

1. de subsidieverordening van 2012 uit te voeren in 2013 e.v. tot de nieuwe verordening van kracht wordt.

De Roosendaalse Lijst, PvdA en CDA trekken hun steun voor de motie in. De motie wordt ingediend door de VLP.

De motie wordt met 3 stemmen voor (VLP) en 27 stemmen tegen (Roosendaalse Lijst, VVD, CDA, PvdA, SP, GroenLinks en Nieuwe Democraten) verworpen.

De heer De Regt is niet bij de stemming aanwezig.

Wethouder Jongmans zegt toe om tijdens de overgangperiode in 2013, de regeling zoals die is in 2012 volledig intact houden.

Door de Roosendaalse Lijst wordt de volgende stemverklaring gegeven:

De fractie stemt tegen de motie, omdat de wethouder de motie heeft overgenomen en met een voorstel zal komen voor verdere uitwerking.

8. SLUITING

Burgemeester Niederer sluit af met een slotwoord ter inleiding van het zomerreces.

De vergadering wordt gesloten om 22.40 uur.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Roosendaal op 26 september 2012

De griffier,

De voorzitter

INGEKOMEN STUKKEN: RAADSVERGADERING 26 september 2012.

A-Stukken (onder de zorg van het college of de burgemeester af te laten doen)

De raad wordt voorgesteld om de Lijst van Ingekomen Stukken en mededelingen (LIS) voor kennisgeving aan te nemen c.q. vast te stellen.

Ingekomen van derden:

Volgnr.	Afzender:	Inhoud:
A01	Den Hollander advocaten	besluit beroep gebroeders Mies
A02	Raad van State	Buitengebied Wouw uitspraak
A03	Raad van State	Zitting verbindingsweg Majoppeveld Borchterf
A04	Raad van State	Zitting verzoek om voorlopige voorziening Bloemschevaert.
A05	VNG	uitkomst ledenraadpleging verwerving burgerzakenmodules.
A06	Raad van State	Uitspraak Bp.Wouwseweg 123.
A07	Raad van State	Besluit ex art. 13 Interimwet stad-en milieubenadering (Ism) inzake Spoorhaven 1e fase.
A08	J.Brummer	maaiwerk bij woning aan de Mosberg.
A09	Raad van State	Bloemschevaert kopieën van verzoek om voorlopige voorzieningen
A10	Raad van State	Bp.Borchterf 1
A11	SAHR	subsidie 2013-2014
A12	Tobacco shop Vriends	bezwaar tegen accijnsverhoging
A13	De Kiejosk	bezwaar tegen accijnsverhoging
A14	C.Zeeman	geen reactie op vragen namens bewoners nabij het Da Vinci College
A15	Raad van State	zitting Bp.Borchterf
A16	Raad van State	verlenging termijn voor verweerschrift Bp Borchterf
A17	VNG	arbeidsmarktregio regionale samenwerking werkgeversdienstverlening
A18	VNG	bewegwijzering
A19	VNG	VNG model inkoop en aanbestedingsbeleid
A20	A.v.d. Weijgert	geen reactie op toegezonden stukken FNV A10 van 14 juni 2012
A21	Raad van State	gerectificeerde uitspraak Buitengebied Wouw
A22	Raad van State	uitspraak Verzoek om voorlopige voorziening Bloemschevaert
A23	Clientenraad TWB	Vragen indicatie Wmo
A24	Raad van State	voorbereidingsbesluit W.A.C. Broos
A25	MJ Verdonck	verzoek oordeel aanvraag omgevingsvergunning
A26	College van beroep voor het bedrijfsleven	De Schelde AWB 12-744 S2 procedure winkeltijdenwet
A27	College van beroep voor het bedrijfsleven	De Schelde AWB 12-745 S2 procedure winkeltijdenwet
A28	College van beroep voor het bedrijfsleven	supermarkt Houtekamer AWB 12-729 S2 procedure winkeltijdenwet
A29	College van beroep voor het bedrijfsleven	afschrift brief aan Wille Donker

A30	College van beroep voor het bedrijfsleven	afschrift van ingediend beroepschrift en verzoek om verweerschrift
A31	College van beroep voor het bedrijfsleven	brief aan Wille Donker advocaten over partij in geding
A32	College van beroep voor het bedrijfsleven	proces dossier over verzoek om voorlopige voorziening .
A33	J.Brummer	Verzoek om reactie maaiwerk Mosberg
A34	WVS Groep, P. Havermans	Rapportage 2 ^e kwartaal 2012
A35	College van beroep voor het bedrijfsleven	winkeltijdenwet afschrift brief div.supermarkten e.a. 12-821 12-74
A36	College van beroep voor het bedrijfsleven	winkeltijdenwet afschrift brief de Schelde 12-744
A37	College van beroep voor het bedrijfsleven	winkeltijdenwet afschrift brief de Schelde 12-745.
A38	Brabantse milieufederatie	Nacht van de Nacht
A39	Dhr.P.Westen onafhankelijke schuldadviseur	onderzoeksresultaten falende schuldhulpverlening
A40	Dhr.J.Brummer	herhaald verzoek maaiwerk.
A41	Drs.JWC Lebens	zienswijze voorontwerpbestemmingsplan Burgerhout,
A42	Dhr.J.Pleij	nogmaals verzoek geen verlenging kermis
A43	Dhr.J.Mol	weren van circussen met wilde dieren
A44	Rijkswaterstaat	onteigening tbv Borchwerf

INGEKOMEN STUKKEN: RAADSVERGADERING 16 mei 2012

B-Stukken (het college of burgemeester opdragen een conceptraadsvoorstel aan de voorzitter van de desbetreffende raadscommissie aan te bieden)

Ingekomen van derden:

Volgnr.	Afzender:	Inhoud:
B01	RMD	liquidatiebegroting 2013
B02	RMD	liquidatieplan RMD

INGEKOMEN STUKKEN: RAADSVERGADERING 26 september 2012.

E-Stukken (voor kennisgeving aannemen)

De raad wordt voorgesteld om de Lijst van Ingekomen Stukken en mededelingen (LIS) voor kennisgeving aan te nemen c.q. vast te stellen.

Ingekomen van derden:

Volgnr.	Afzender:	Inhoud:
E01	Gemeente Baarle Nassau	besluit zienswijzen Baarle-Nassau begroting 2013
E02	Voorzitter Commissie Ad Hoc	brief planning uitvoering quick scan
E03	Burgers Wijkwerkers en sleutelfiguren uit Kalsdonk	Brief aan de cie omgeving van de gemeenteraad Roosendaal
E04	Buurtbusvereniging Wouw e.o.	opheffing buurtbuslijnen Wouw.
E05	A.Bruijnincx	functioneren raadsleden
E06	A.Bruijnincx	wijkhuis west
E07	F.Konings	problemen die spelen in de Westrand.
E08	Drs.L.W. Verhoef	jaarrekening 2011.
E09	VNG	ontwikkelingen woningcorporatiesector
E10	R.Holland en K.Caniels	belangrijkste bezwaren tegen kansen voor Kalsdonk.
E11	M.Lubbers	jongeren op gezond gewicht (JOGG)
E12	RVF	Verslag informatieavond zelfbeheer sportverenigingen
E13	Gemeente Waalwijk	motie zienswijze resultaat jaarrekening 2011
E14	De diaconale stad	beleidsnotitie 2012
E15	Gemeente Roosendaal	Halfjaarlijkse voortgangsrapportage stand van zaken Integraal Veiligheidsplan 2012-2014
E16	Gemeente Roosendaal	Brief aan ministerie BTW- en accijnsverhogingen
E17	CNV	Wmo
E18	RMD	1e marap 2012
E19	RMD	procedurebesluiten liquidatie RMD
E20	RMD	Jaarstukken 2011
E21	WVS	besluitvorming in AB van WVS-groep
E22	Ronde Venen Belang	brief aan collega raadsleden over Wmo
E23	Gemeente Roosendaal	Werkzaamheden Nieuwe Markt
E24	Gemeente Roosendaal	klanttevredenheidsonderszoek Wmo over 2011
E25	Burgemeester Niederer	Burgerjaarverslag 2011
E26	Gemeente Roosendaal wethouder Jongmans	beantwoording raadvraag VLP woonvoorzieningen voor chronisch drugsverslaafden
E27	Gemeente Roosendaal wethouder Jongmans	sociale visie.
E28	Inspectie Veiligheid en justitie	rapport veiligheid en gezondheidsbescherming bij publieksevenementen moet verbeteren
E29	Veiligheidsregio	begroting 2013
E30	Gemeente Waalwijk	motie algemene reserves gemeenschappelijke regelingen
E31	BWB	jaarrekening BWB 2011.
E32	BWB	begroting BWB 2013-2016.

Volgnr.	Afzender:	Inhoud:
E33	Dhr.J.Pleij	verlenging kermis onbespreekbaar
E34	M Lutte	Verlaten fractie VLP
E35	Inspectie leefomgeving en transport	Onderzoek gemeentelijke toezicht op de brandveiligheid van zorginstellingen
E36	T Schrauwen	Praktijk verkoop plantsoengrond Porfierdijk
E37	Min. Binnenlandse Zaken	Publicatie Burgerbegroting
E38	Deltacommissaris	Aankondiging Deltacongres 1 november
E39	Adviescomm. Krachtig Bestuur Brabant	Openbaarmaking van de (voorlopige) aanbevelingen voor Noordoost Brabant
E40	Aramis allee wonen	brief aan voorzitter commissie omgeving over woonruimtebemiddeling
E41	Dhr. W.Grommen	Wie geen kennis heeft van het verleden heeft geen toekomst
E42	Dhr.A.Bruijninx	Verantwoordelijkheid
E43	Raad van State	afwijzing verzoek om uitstel W.A.C. Broos
E44	Min.v.binnenlandse zaken en koninkrijksrelaties	circulaire benoeming functioneringsgesprekken en herbenoeming burgemeester
E45	Gemeente Roosendaal Wethouder Adriaansen	stand van zaken Stadsoevers
E46	Dhr.H.Mol	bezwaar tegen verhuizing van de Rabobank
E47	WVS	stukken voor de vergadering van de WVS groep
E48	Gemeente Roosendaal	Brief aan Regio West brabant begroting 2012 en jaarrekening 2011
E49	Dhr. A. Bruijninx	reactie op openingstijden supermarkten
E50	Fam.Koop	Nieuwbouw kantoorpanden in relatie tot leegstand kantoorpanden
E51	Dhr. J. Vermunt	parkeerbeleid en parkeertarief
E52	Raad van State	intrekking beroep VOF vastgoed
E53	Overheid in Nederland	NRC enquete
E54	Dhr.P. van Gurp	uitnodiging petitie koopzondagen
E55	M. van Dijk	Bezwaar tegen kappen bomen in Heerle

Datum raadsvergadering:	26-09-2012	Agenda nr.:	5a
Portefeuillehouder:	Adriaansen	Registratiecode:	BC/2012-42
Onderwerp:	Verklaring van geen bedenkingen t.b.v. 2 ^e fase Factory Outlet Center Rosada		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

Samenvatting:

Om de uitbreiding mogelijk te kunnen maken van het Factory Outlet Center (FOC) Rosada (de zogeheten 2^e fase) is vorig jaar op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunningprocedure gestart voor de activiteit planologische afwijking.

Wij stellen u voor:

Op basis van artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven met het oog op de hier bedoelde omgevingsvergunningprocedure.

Aanleiding

Vorig jaar is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de uitbreiding van Rosada. Deze voorgenomen uitbreiding vormde in feite van begin af aan al een onderdeel van de planvorming en is daarin steeds opgenomen als de nog te realiseren 2^e fase van dit project.

Kader

Van toepassing is hier het bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal - Nispen". Op grond van dit bestemmingsplan is het niet mogelijk om medewerking te verlenen aan de voorgestane planontwikkeling. Op grond van de Wabo kan echter worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Alvorens daartoe te kunnen overgaan dient uw raad een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Motivering / toelichting

De Wabo maakt het mogelijk om in deze situatie een omgevingsvergunning af te geven. Bij de stukken treft u aan de aanvraag, het ontwerp van het te nemen besluit en alle hierbij behorende documenten, waaronder de wettelijk vereiste ruimtelijke onderbouwing, die dient als planologische verantwoording voor de uitbreiding van het outletcentrum. Door middel van diverse rapportages wordt daarnaast inzicht verschaft in de relevante distributie-planologische effecten en aan de orde zijnde milieuaspecten. Deze rapporten maken deel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Bij deze Wabo-procedure is ons college weliswaar het bevoegd gezag voor wat betreft de vergunningverlening, maar uw raad dient daartoe een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De wettelijke grondslag voor de afgifte van een dergelijke verklaring is geregeld in artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht. De verklaring kan overigens alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Onderdeel van de procedure is, dat eerst een ontwerpverklaring van geen bedenkingen dient te worden afgegeven, welke behoort bij het ter inzage te leggen ontwerpbesluit betreffende de vergunningverlening en de hierbij voorgeschreven zienswijzenprocedure.

Bij besluit van 21 april 2011 hebt u vorig jaar besloten om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven. Vervolgens is op 7 november van het vorig jaar de tervisielegging van het ontwerp-besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning van start gegaan.

Naar aanleiding hiervan zijn twee zienswijzen ingediend. Op grond van één van de zienswijzen is vervolgens gebleken dat er formele onjuistheden waren geslopen in de eerste tervisielegging van dit project. Daarop is besloten om de procedure opnieuw te starten met ingang van 6 februari jl. De beide oorspronkelijk ingediende zienswijzen werden daarbij geacht te zijn ingediend in het kader van de nieuwe procedure. Nog wel is daarbij de mogelijkheid geboden om de zienswijze aan te vullen, maar hier is geen gebruik van gemaakt. Tijdens de nieuw open gestelde termijn is overigens nog een derde zienswijze ontvangen, afkomstig van de advocaat van enkele belanghebbende partijen, die eigendommen hebben in het Roosendaalse kernwinkelapparaat.

Vervolgens heeft op 12 april de gebruikelijke hoorzitting plaats gevonden van de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening. Het verslag van deze zitting maakt deel uit van de inmiddels vervaardigde zienswijzenrapportage, welke u aantreft bij de stukken.

Inhoudelijk is het zo dat alle indieners van een zienswijze met name vanuit concurrentieoverwegingen opkomen tegen de onderhavige nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. In de zienswijzenbehandeling wordt daar uitgebreid bij stil gestaan en het is zelfs zo dat in dit kader nog een nieuw deskundigenrapport is opgesteld, dat kan worden gezien als een herijking van de oorspronkelijke distributie-planologische rapportage, welke destijds is gebruikt bij de totstandkoming van het FOC.

Kortheidshalve willen wij u hier verder verwijzen naar de hier bedoelde zienswijzenbehandeling, waarmee naar ons oordeel de ingediende bezwaren tegen de voorgenomen uitbreiding op een verantwoorde wijze worden weerlegd.

Momenteel wordt ook nog gewerkt aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan voor het gehele Rosadacomplex en de overzijde van de Wouwbaan, waar zich onder meer het volkstuinencomplex bevindt.

Voor de thans gewenste uitbreiding van Rosada is het evenwel niet mogelijk om daarop te wachten, aangezien het naar verwachting nog geruime tijd kan gaan duren alvorens sprake zal zijn van een inwerking zijnd nieuw bestemmingsplan. Dit heeft ertoe geleid dat bewust en in goed overleg met de initiatiefnemer onzerzijds is gekozen voor een omgevingsvergunningprocedure, omdat die aanmerkelijk minder tijd in beslag neemt.

Aan de orde is nu het verder afwikkelen van dit vergunningtraject.

Doel en evaluatie

Indien u besluit de verklaring van geen bedenkingen af te geven, gaat deze straks onderdeel uitmaken van het door ons vervolgens te nemen besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning. Belanghebbenden kunnen daartegen eventueel beroep instellen bij de Rechtbank Breda en in samenhang hiermee een verzoek om een voorlopige voorziening indienen.

Financiële aspecten en consequenties

Omdat de ingediende aanvraag betrekking heeft op het oprichten van één c.q. meer hoofdgebouwen is sprake van een exploitatieplanplicht. Met de initiatiefnemer is inmiddels een anterieure overeenkomst gesloten, zodat het wettelijk voorgeschreven kostenverhaal verzekerd is. Daarom is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Eventuele planschaderisico's worden eveneens door deze overeenkomst afgedekt.

Communicatie

De procedure wordt overeenkomstig de hierop van toepassing zijnde wettelijke voorschriften doorlopen met inbegrip van de daarbij behorende publicatievereisten.

Bijlagen

Dit betreft de volgende stukken:

1. het ontwerpbesluit tot verlening van een omgevingsvergunning voor de 2^e fase van Rosada Factory Outlet;
2. de hierop betrekking hebbende aanvraag;
3. de ruimtelijke onderbouwing, met de daarbij behorende bijlagen;
4. de ingediende zienswijzen, alsmede de ingekomen aanvullingen hierop;
5. de zienswijzenbehandeling met de hierbij behorende bijlagen (verslag hoorzitting Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening en onderzoeksrapportage "Effectanalyse uitbreiding Rosada");
6. het advies van de commissie Omgeving.

Het ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rosendaal,
De wnd. secretaris, De burgemeester,
G. van Hofwegen. mr. J.M.L. Niederer.

Datum raadsvergadering:	26-09-2012	Agenda nr.:	5a
Portefeuillehouder:	Adriaansen	Registratiecode:	BC/2012-42
Onderwerp:	Definitieve verklaring van geen bedenkingen t.b.v. 2 ^e fase Factory Outlet Center Rosada		

De raad van de gemeente Roosendaal,

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 28-08-2012

besluit:

1. op basis van artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit planologische afwijking, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a., onder 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van de uitbreiding van Rosada Factory Outlet Center te Roosendaal;
2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, aangezien het in deze wettelijk voorgeschreven kostenverhaal is verzekerd gelet op de daartoe tussen de aanvrager en de gemeente gesloten anterieure overeenkomst.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26-09-2012

De griffier,

De voorzitter,



Wereldhave Management Nederland B.V.

DOOR DE RECEPTIE IN
ONTVANGST GENOMEN
D.D. 16 DEC. 2011

PER KOERIER

Gemeente Roosendaal
Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Stads erf 1
4701 NK ROOSENDAAL

Uw ref. :

Onze ref.: WMN-1064/VLL/KTL

Datum: 16 december 2011

Onderwerp: zienswijzen op omgevingsvergunning uitbreiding Rosada Factory
Outlet

Geacht college,

Hierbij dient Wereldhave Nederland B.V. (hierna: '**Wereldhave**'), eigenaresse van winkelcentrum De Roselaar te Roosendaal, zienswijzen in tegen het ontwerp-besluit (**bijlage 1**, hierna: '**Besluit**') van uw college om een omgevingsvergunning te verlenen voor de uitbreiding van de Rosada Factory Outlet (hierna: '**Rosada**'), in de stukken aangeduid als de realisatie van fase 2 van Rosada.

Het feit dat het Besluit er ligt en dat de stukken ter inzage liggen is aangekondigd in de Stads erf 1 van 6 november, de wekelijkse informatierubriek van de Gemeente Roosendaal. Het Besluit zat echter niet bij de stukken die op het stadskantoor ter inzage lagen. Na herhaalde verzoeken hebben wij eerst gisteren - op 15 december 2011 - een kopie van het Besluit ontvangen. Gelet op de korte termijn die nog resteert voor het indienen van de zienswijzen is er onvoldoende tijd om het Besluit goed te kunnen bestuderen.

Wereldhave wenst dan ook een nadere termijn van twee (2) weken na heden om haar zienswijzen van nadere gronden te voorzien. Op grond van vaste jurisprudentie dient u ons hiervoor in de gelegenheid te stellen. Vooruitlopend hierop wenst Wereldhave alvast de volgende zienswijzen in te dienen naar aanleiding van de stukken die wel ter inzage lagen op het stadskantoor. De zienswijzen zien op alle onderdelen van het Besluit.

Gebreken publicatie

Er kleeft een aantal gebreken aan de publicatie van het Besluit van uw college. Deze zullen hier eerst besproken worden alvorens in te gaan op de inhoud van het Besluit.

1. In de publicatie staat ten onrechte geen termijn waarbinnen zienswijzen tegen het Besluit kunnen worden ingediend. Logischerwijs begint de termijn met in achtneming van de Algemene termijnenwet te lopen op 7 november 2011 en eindigt deze op 19 december 2011. Gelet hierop dient Wereldhave hierbij tijdig haar zienswijzen in.
2. In de publicatie wordt voorts ten onrechte geen gelegenheid geboden voor het indienen van mondelinge zienswijzen (art. 3:15 lid 1 Awb).
3. Evenmin staat aangegeven wie zienswijzen kunnen indienen (ingevolge art. 3.12 lid 5 Wabo en 3:12 Awb is dat 'een ieder').

4. Tot slot had het Besluit tevens gepubliceerd moeten worden in de Staatscourant, nu sprake is van een Besluit voor een omgevingsvergunning met afwijking van het geldende bestemmingsplan waarvoor een goede ruimtelijke onderbouwing nodig is (art. 2:12 lid 1a onder 3 Wabo, 3:12 Wabo, 6:14 Bor). Wereldhave heeft geen publicatie in de Staatscourant kunnen vinden.

Als gevolg van de gebrekkige bekendmaking/publicatie van het Besluit is niet uitgesloten dat de gerechtigden tot het indienen van zienswijzen zijn benadeeld, omdat zij geen zienswijzen hebben kunnen indienen. Dit leidt ertoe dat de procedure feitelijk geen doorgang kan vinden.

Indien uw college besluit de hiervoor genoemde gebreken niet te herstellen, de procedure te staken en opnieuw op te starten, dan heeft Wereldhave de navolgende inhoudelijke zienswijzen op het Besluit.

Inhoudelijke zienswijzen

De bij het Besluit ingediende ruimtelijke onderbouwing (hierna; '**Ruimtelijke Onderbouwing**', **bijlage 2**) geeft aan dat de belangrijkste conclusie voor de realisatie van fase 2 van Rosada uit de gemeentelijke Detailhandelsnota d.d. 19 december 2007 komt (delen 1 en 2 hierna: '**Detailhandelsnota**', **bijlage 3**). Deze nota dateert uit 2007 en omvat 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.

Waar in de Detailhandelsnota (deel 2) nog gesproken wordt over het versterken van de binnenstad o.a. door combinatiebezoek met Rosada, blijkt van deze versterking anno 2011 zo goed als geen sprake. Uit de Binnenstadsmonitor 2010 (hierna; '**Binnenstadsmonitor**', **bijlage 4**) blijkt dat 11% van de bezoekers van de Roselaar wel eens een combinatiebezoek aflegt. Negen van de tien bezoekers doen dat niet, omdat men daar geen behoefte aan heeft (42% van de gevallen). Zie Binnenstadsmonitor, p.18.

Van de bezoekers van Rosada maakt 14% wel eens gebruik van een combinatiebezoek. Het merendeel van de bezoekers van Rosada (86%) legt echter geen combinatiebezoek af. De belangrijkste reden hiervoor is dat men daaraan geen behoefte heeft. Daarnaast vindt 22% van de bezoekers de afstand van een combinatiebezoek te groot (Binnenstadsmonitor, p.19).

Uit de hiervoor genoemde percentages blijkt dat slechts een heel klein deel van de bezoekers van ofwel de Roselaar ofwel Rosada een combinatiebezoek afleggen en dat zo goed als geen sprake is van synergie tussen deze twee winkelgebieden. De twee winkelgebieden lijken derhalve niet complementair aan elkaar. Procentueel gezien lijken de bezoekers van Rosada iets meer een combinatiebezoek af te leggen dan de bezoekers van de Roselaar. Echter, als de percentages worden uitgedrukt in absolute getallen (gerelateerd aan de werkelijke bezoekersaantallen) van beide winkelgebieden dan ontstaat er een ander beeld.



Het aantal bezoekers van de Roselaar bedroeg in 2010 ca. 5 miljoen per jaar. Als daarvan 11% wel eens een combinatiebezoek aflegt, dan gaat dat om 550.000 consumenten per jaar. Rosada trok circa 1 miljoen bezoekers per jaar. Als daarvan 14% wel eens een combinatiebezoek aflegt, dan gaat dat slechts om 140.000 consumenten. Met andere woorden, in plaats van synergie vloeien er juist consumenten af van de Roselaar naar Rosada.

Dat weinig sprake is van complementariteit, combinatiebezoeken en synergie blijkt overigens ook wel uit het feit dat de pendelbus die in de beginfase van Rosada werd ingeschakeld voor het vervoer van bezoekers van Rosada naar de binnenstad niet succesvol genoeg was om in stand te houden.

Op grond van het voorgaande kan niet anders worden geconcludeerd dan dat tussen de binnenstad en Rosada geen sprake is van complementariteit, combinatiebezoeken en synergie. Eerder lijkt sprake van afvloeiing van de bestedingen in de binnenstad naar Rosada. Van versterking van de binnenstad is zeer zeker geen sprake. Dit effect zal nog groter worden als Rosada wordt uitgebreid met fase 2.

Wereldhave is van mening dat de gewenste bovenregionale aantrekkingskracht ook kan worden bereikt door het verbeteren van en investeren in de binnenstad. Wij achten het dan ook van belang dat de Gemeente zich eerder inzet voor een verbetering van de binnenstad in plaats van het de uitbreiding van Rosada.

In aansluiting hierop geldt dat nu al sprake is van forse leegstand in de binnenstad. Volgens het NRC Handelsblad (2011) staat Roosendaal met 16,7% leegstand in de binnenstad nationaal gezien op de zevende plaats (**bijlage 5**). Zulks bleek ook al uit de Detailhandelsnota (p. 7 van deel 1). Door het reeds bestaande gebrek aan complementariteit, combinatiebezoeken en synergie in combinatie met nog eens een uitbreiding van Rosada, ontstaat nog minder marktruimte voor en nog meer leegstand in de binnenstad. Hierdoor bestaat het risico dat de binnenstad zal verloederen, wat nadelige gevolgen heeft voor de levendigheid en de sociale veiligheid. De binnenstad zal haar functie van "winkelen" en "verblijven" meer en meer verliezen. Immers, het koopmotief voor de binnenstad en Rosada zijn identiek, te weten recreatief winkelen (Detailhandelsnota deel 2, p.12). Eén en ander is in strijd met de goede ruimtelijke ordening, in die zin dat vanwege het bouwplan beduidend minder sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de binnenstad.

Met de bestaande leegstand in de binnenstad en het risico dat deze verder zal toenemen, ontstaat de vraag of de uitbreiding van Rosada niet feitelijk 'bouwen voor leegstand' betekent: zowel leegstand in de binnenstad als leegstand in Rosada. Met betrekking tot dat laatste blijkt uit de bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende stukken immers niet althans wordt niet nader onderbouwd wat men verwacht ten aanzien van de verhuurbaarheid/invulling van fase 2 van Rosada.

Voorts vraagt Wereldhave zich af of geen sprake zal zijn van een duurzame ontwrichting 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.

Verder wijzen wij u erop dat in het tweede deel van de Detailhandelsnota is opgenomen dat naast de binnenstad geen non-food meer mag worden gevestigd (deel 2, p. 11). Een uitzondering wordt



slechts gemaakt voor de woonboulevard, het huidige "Go Stores". In dat kader is de uitbreiding van Rosada in strijd met de Detailhandelsnota waarop de ruimtelijke onderbouwing is gebaseerd en houdt de ruimtelijke onderbouwing geen rekening met dit punt uit de Detailhandelsnota.

Wereldhave merkt op dat zij (nog) niet beschikt over de volledige bouwaanvraag alsmede de bijlage(n) waaraan in hoofdstuk 4 (Onderzoeken) van het voorontwerp bestemmingsplan De Stok 2 en 2A (onderdeel van de Ruimtelijke Onderbouwing) wordt gerefereerd. Zij kan derhalve niet beoordelen of een en ander goed ruimtelijk is onderbouwd. Met betrekking tot de bijlagen bij het voorontwerp gaat 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 samenwerkingsovereenkomst en in hoofdstuk 6 aan een privaatrechtelijke (realisatie)overeenkomst die (nog) niet beschikbaar zijn voor Wereldhave, zodat de inhoud daarvan in relatie tot het voorontwerp 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 op deze aspecten is.

Tot zover onze zienswijze. Wereldhave zal twee weken na heden haar zienswijzen van nadere gronden voorzien. Voor het overige verzoeken wij u nu reeds op basis van het voorgaande het Besluit te heroverwegen en om de omgevingsvergunning te weigeren. Wij verzoeken u voorts de kosten die wij in deze procedure hebben moeten maken te vergoeden. Wij zijn graag bereid tot het geven van een nadere toelichting indien daaraan behoefte bestaat.

Met vriendelijke groet,
namens Wereldhave Nederland B.V.

mr. H.M. Kasteel
Legal counsel

DRET Development Fund C.V.
t.a.v. Dhr. D. Uhlenbroich
Schenkkade 65
2595 AS 's-Gravenhage
NEDERLAND

contactpersoon : B. Looymans
doorkiesnummer : (0165) 579524
onderwerp : Omgevingsvergunning
het uitbreiden van Rosada Factory Outlet
Rosada ongenummerd te Roosendaal

Roosendaal : 7 november 2011
ons kenmerk : 2011WB0332 (W20_vrl_OU)
bijlage : Geen

Geachte heer Uhlenbroich,

Inleiding

Op 2 mei 2011 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het project het uitbreiden van Rosada Factory Outlet op het perceel gelegen aan de Rosada ongenummerd te Roosendaal. Met betrekking tot deze aanvraag delen wij u het volgende mee.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de besluitvormingsprocedure zoals genoemd in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit besluit is met gewaarmerkte bijlagen bijgevoegd.

Mede in uw eigen belang attenderen wij u op het volgende. Het project moet worden uitgevoerd volgens de gewaarmerkte tekeningen en bijlagen van de omgevingsvergunning. Het is niet toegestaan om daarvan af te wijken. Wij wijzen u er op dat er sprake dient te zijn van een onherroepelijke vergunning.

Wij attenderen u er op dat op verschillende momenten tijdens de uitvoering wordt gecontroleerd of het project wordt uitgevoerd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Tijdens de werkzaamheden gelden er onder andere regels voor het verstrekken van informatie over de voortgang van de werkzaamheden, de veiligheid op de bouwplaats, de afscheiding van de bouwplaats en het scheiden van bouwafval. Hiervoor verwijzen wij u naar de Bouwverordening van de gemeente Roosendaal.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij wijzen u erop dat daarin rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

bladaanduiding : 2/15

ons kenmerk : 2011WB0332

Nadere informatie

Voor een snelle en juiste afhandeling verzoeken wij u bij alle correspondentie en telefonisch contact het intern kenmerk **2011WB0332** te vermelden. Voor tussentijdse vragen kunt u contact opnemen met B. Looymans op maandag t/m donderdag telefonisch bereikbaar van 09.00–14.00 uur, op het nummer 0165-579524.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen

Mevr. R.A. Ramsaran

Bijlagen:

- Beschikking
- Gewaarmerkte bijlagen

ONTWERP

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 2 mei 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van DRET Development Fund C.V. voor het project het uitbreiden van Rosada Factory Outlet op het perceel kadastraal bekend gemeente Roosendaal, sectie H, nummer 2315 en plaatselijk bekend Rosada ongenummerd te Roosendaal. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2011WB0332.

Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Onderdeel van het besluit vormen:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a)
2. Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1 lid 1 onder b)
3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c)
4. Het slopen van een bouwwerk (artikel 2.2 lid 1 onder a)
5. Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.2 lid 1 onder e)

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- N.t.b.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

1. N.t.b.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Intrekkingsgrond omgevingsvergunning uitweg

Een omgevingsvergunning voor de activiteit "het aanleggen of veranderen van een uitweg" kan worden ingetrokken indien gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning. Dit houdt in dat als de uitweg na 3 jaar na afgifte van de vergunning nog niet is aangelegd of veranderd wij de verleende vergunning kunnen intrekken.

bladaanduiding : 4/15

ons kenmerk : 2011WB0332

Procedure aanleg uitweg (na vergunningverlening)

Als u een omgevingsvergunning voor het aanleggen of veranderen van een uitweg heeft ontvangen, start hiermee de procedure voor aanleg van de uitweg. Door de afdeling Leefomgeving, team contractering wordt een (offerte) prijsspecificatie opgevraagd bij een aannemer. Zodra deze binnen is zal door deze afdeling contact met u worden opgenomen en zult u een schriftelijke offerte van ons ontvangen. Door het getekend terugsturen van de (offerte) prijsspecificatie (ter attentie van de heer Tukker van de afdeling Leefomgeving, team contractering) kunt u aangeven of u akkoord gaat met de kosten. Bij de offerte (prijsspecificatie) is ook een acceptgiro gevoegd. Door middel hiervan kunt u de kosten die gemaakt worden bij aanleg van de uitweg voldoen. Zijn de kosten voldaan en is de door u voor akkoord getekende offerte ontvangen dan zal de afdeling Leefomgeving, team Contractering, contact met u opnemen om af te spreken hoe en wanneer de benodigde werkzaamheden zullen worden verricht. Vervolgens krijgt een aannemer de opdracht de uitweg aan te leggen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen

Mevr. R.A. Ramsaran

ONTWERP

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met het registratienummer 2011WB0332, aan DRET Development Fund C.V. voor het project het uitbreiden van Rosada Factory Outlet op het perceel kadastraal bekend gemeente Roosendaal, sectie H, nummer 2315 en plaatselijk bekend Rosada ongenummerd te Roosendaal:

Procedureel	6
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a).....	8
Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1 lid 1 onder b).....	10
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c).....	11
Het slopen van een bouwwerk (artikel 2.2 lid 1 onder a).....	12
Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.2 lid 1 onder e).....	14

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 2 mei 2011 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: DRET Development Fund C.V., Schenkade 65, 2595 AS te 's-Gravenhage, Nederland.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het uitbreiden van Rosada Factory Outlet.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a)
2. Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1 lid 1 onder b)
3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c)
4. Het slopen van een bouwwerk (artikel 2.2 lid 1 onder a)
5. Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.2 lid 1 onder e)

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop meerdere malen in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag, alsmede de latere aanvullingen daarop, voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Gedurende de periode van 7 november 2011 tot en met 19 december 2011 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

bladaanduiding : 7/15

ons kenmerk : 2011WB0332

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan de gemeenteraad van de Gemeente Roosendaal. Op 21 april 2011 hebben wij van de gemeenteraad van de Gemeente Roosendaal een ontwerpverklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

ONTWERP

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a)

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij voor deze activiteit overwogen dat:

het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit;

het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening van de gemeente Roosendaal;

de activiteit in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Roosendaal en Nispen";

in geval de activiteit bouwen strijdig is met het bestemmingsplan ingevolge artikel 2.10 lid 1 aanhef en onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), de aanvraag ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, mede aangemerkt moet worden als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (planologisch strijdig gebruik);

het project in het kader van de beoordeling aan redelijke eisen van welstand ter advies is voorgelegd aan de welstandscommissie;

uit het advies van de welstandscommissie d.d. 13 oktober 2011 blijkt, dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoet aan de redelijke eisen van welstand;

het uitgebrachte advies van de welstandscommissie door het college van burgemeester en wethouders wordt onderschreven;

B. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn aan deze activiteit verbonden:

1. het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bij dit besluit behorende stukken en met inachtneming van onderstaande voorwaarden;
2. een exemplaar van de vergunning en de gewaarmerkte stukken moeten op het werk aanwezig zijn en op verzoek van de ambtenaar van de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving getoond kunnen worden;
3. uiterlijk drie weken voor aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk moet u de gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft (artikel 2.7, lid 1, onder a van hoofdstuk 2 van de Regeling omgevingsrecht) indienen bij de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving. De uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen van het werk mag niet beginnen voordat deze gegevens en bescheiden zijn goedgekeurd;
4. uiterlijk drie weken voor aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk moet u de gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties, voor zover het niet de gegevens met betrekking tot de hoofdlijn dan wel het principe van de toegepaste installaties betreft (artikel 2.7, lid 1, onder b van hoofdstuk 2 van de Regeling omgevingsrecht) indienen bij de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving. De uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen van het werk mag niet beginnen voordat deze gegevens en bescheiden zijn goedgekeurd;

bladaanduiding : 9/15

ons kenmerk : 2011WB0332

5. tenminste twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden moet u de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving schriftelijk op de hoogte stellen (artikel 4.5 Bouwverordening);
6. uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden moet u het einde van die werkzaamheden schriftelijk melden bij de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving (artikel 4.12 Bouwverordening). Het is niet toegestaan het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen wanneer het bouwwerk niet is gereed gemeld of wanneer er niet is gebouwd overeenkomstige de verleende vergunning;
7. in verband met gevaar of hinder moet het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden (artikel 4.9 Bouwverordening). Met de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving moet overlegd worden welke voorzieningen getroffen moeten worden;

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen

Mevr. R.A. Ramsaran

Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1 lid 1 onder b)

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij voor deze activiteit overwogen dat:

ter plaatse het bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Roosendaal en Nispen" van kracht is; aan het perceel Rosada ongenummerd te Roosendaal de bestemmingen "bos/natuur" en "landelijk gebied" zijn toegekend waarop de aanvraag betrekking heeft;

ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende doeleindenomschrijving op de gronden bestemd voor "bos/natuur" en "landelijk gebied" geen werkzaamheden als de onderhavige is toegestaan;

de aanvraag derhalve niet voldoet aan genoemd bestemmingsplan;

in geval de activiteit bouwen strijdig is met het bestemmingsplan ingevolge artikel 2.10 lid 1 aanhef en onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), de aanvraag ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, mede aangemerkt moet worden als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (planologisch strijdig gebruik);

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen

Mevr. R.A. Ramsaran

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c)

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij voor deze activiteit overwogen dat:

ter plaatse het bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Roosendaal en Nispen" van kracht is;

aan het perceel Rosada ongenummerd te Roosendaal de bestemmingen "bos/natuur" en "landelijk gebied" zijn toegekend waarop de aanvraag betrekking heeft;

ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende regels op de gronden bestemd voor "bos/natuur" en "landelijk gebied" géén bebouwing als de onderhavige is toegestaan;

de aanvraag derhalve niet voldoet aan genoemd bestemmingsplan;

in geval de activiteit bouwen strijdig is met het bestemmingsplan ingevolge artikel 2.10 lid 1 aanhef en onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), de aanvraag ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, mede aangemerkt moet worden als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (planologisch strijdig gebruik);

de omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a sub 3° Wabo slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

hiertoe wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing "Factory Outlet Center Rosada, fase 2" van 16 februari 2011;

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan de gemeenteraad van de Gemeente Roosendaal. Op 21 april 2011 hebben wij van de gemeenteraad van de Gemeente Roosendaal een ontwerpverklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen

Mevr. R.A. Ramsaran

Het slopen van een bouwwerk (artikel 2.2 lid 1 onder a)

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij voor deze activiteit overwogen dat:

de aanvraag voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening van de gemeente Roosendaal;

B. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn aan deze activiteit verbonden:

1. Het slopen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van in hoofdstuk 8 van de bouwverordening van gemeente Roosendaal
2. Aan de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving moet schriftelijk opgaaf worden verstrekt van de naam en het adres van degene die met het slopen is belast. Betreffend sloopbedrijf zal alsnog naar de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving schriftelijk moeten aangeven welke werkwijze bij het slopen zal worden toegepast. Naar aanleiding daarvan kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld.
3. De te slopen gebouwen moeten gedurende de periode dat ze niet meer worden gebruikt, alsmede tijdens de sloopwerkzaamheden buiten de werkuren, afdoende worden beschermd tegen het betreden van deze gebouwen door onbevoegden.

Veiligheid:

4. Met het slopen mag niet worden aangevangen, voordat in overleg met de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving een afscheiding met een hoogte van ten minste 2.2 meter is aangebracht.

Bescherming van de omgeving:

5. Met het slopen mag niet worden aangevangen, voordat een afscheiding met een hoogte van ten minste 2.2 m. is aangebracht. Deze afscheiding moet aan de bovenzijde zijn voorzien van een vangschot (met een breedte van ten minste 0.75 m.) samengesteld uit aaneensluitende delen van ten minste 2 cm. dikte, deugdelijk bevestigd en ondersteund. Indien de afstand van het vangschot tot de rijweg minder dan 1.5 m. bedraagt, moet de afscheiding met een vangschot in overleg met de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving op andere wijze worden aangebracht. Tegen de afscheiding mag geen materiaal worden opgeslagen.
6. Het slopen moet met voorzichtigheid geschieden, het afkomende materiaal moet zonder overlast van stof worden afgelaten of afgedragen en zonder toestemming van de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving alsmede de commandant Brandweer mogen op het terrein geen materialen worden verbrand.
7. Als blijkt dat het plaatsen van een afscheiding met vangschot niet mogelijk is, moet in overleg met en ten genoegen van de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving passende veiligheidsmaatregelen worden getroffen.
8. Het gebruik van explosieven is niet toegestaan.
9. Het gebruik van een mobiele puinbreekinstallatie is niet toegestaan.
10. De bescherming van nabijgelegen bouwwerken dient te zijn gewaarborgd tegen vervorming, inzakking, scheurvorming en instortingsgevaar.

Scheiden sloopafval:

11. Alle afkomende en naar aard gescheiden materialen moeten terstond van het werk worden afgevoerd, tenzij materialen zijn bestemd voor hergebruik ter plaatse.
12. Het zondermeer storten van sloopafval op een (regionale) stortplaats is niet toegestaan. De vrijkomende materialen moeten op het werk op de navolgende wijze worden gescheiden:
 - a. Steenachtige fractie: Voor eventueel hergebruik als funderingsmateriaal etc. en als toeslagmateriaal voor asfalt, beton etc.
 - b. De materialen: Zoals koper, lood en zink in leidingen, dakgoten en kranen voor eigen gebruik of ander hergebruik.
 - c. Hout: In de vorm van planken, deuren, kozijnen etc. voor eigen gebruik (direct verwerkbaar of hergebruik en eventueel voor energiewinning).
 - d. Kunststoffen: Voor hergebruik (in soortgelijke produkttoepassingen als de niet verontreinigde grondstoffen).
 - e. Het gevaarlijk afval (chemisch verontreinigd sloopafval):
 - f. Het niet verwerkbare afval- en de reststoffen:
 - g. Asbesthoudende-materialen: Afkomende asbesthoudende materialen worden beschouwd als Gevaarlijk (chemisch verontreinigd) afval en moeten als zodanig volgens de daarop betrekking hebbende richtlijnen worden verwijderd.
13. Het sloopafval moet in gescheiden vorm worden afgevoerd naar een daartoe bestemde bewerkingsinrichting of verwerkingsinrichting die over een vergunning beschikt ingevolge de Wet milieubeheer en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
14. Afleveringsbonnen, waaruit blijkt dat de steenachtige fractie is geleverd aan een puinbreekinrichting, alsmede van de overige gescheiden materialen en de niet-verwerkbare afval- en reststoffen alsmede de gevaarlijke (chemisch verontreinigde) fractie, dienen ter inzage ter beschikking te worden gesteld aan de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen

Mevr. R.A. Ramsaran

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.2 lid 1 onder e)

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij voor deze activiteit overwogen dat:

- op grond van artikel 2:12 lid 1 van de Algemene plaatselijke verordening het niet is toegestaan zonder vergunning van burgemeester en wethouders een uitweg te maken naar de weg of verandering aan te brengen in een bestaande uitweg naar de weg;
- in artikel 2:12 lid 3 van de Algemene plaatselijke verordening is vermeld welke belangen er moeten worden beschermd. Het blijkt dat er geen sprake is van een aantasting van deze belangen. Ook is getoetst aan de gemeentelijke "Spelregels voor het verlenen van uitwegvergunningen". Uw aanvraag is hiermee in overeenstemming;
- de uitweg geen gevaar oplevert voor de verkeersveiligheid en de groenvoorziening.

B. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn aan deze activiteit verbonden:

1. De vergunning is verleend voor het hebben van een uitweg, ter breedte van meter.
2. De uitweg mag uitsluitend door of namens de gemeente, op kosten van vergunninghouder, worden aangelegd c.q. worden verwijderd.
3. De vergunning geldt zowel voor de vergunninghouder als voor diens rechtsopvolgers.
4. Voor rekening van de vergunninghouder zijn de kosten welke de gemeente in geval van intrekking van de vergunning zal moeten maken om het trottoir en/of overige in gebruik gegeven gemeentegrond in de oorspronkelijke toestand terug te brengen.
5. De gemeente is altijd gerechtigd de uitweg te gebruiken of op te breken, indien dit naar haar oordeel noodzakelijk is in verband met onderhoud of wijziging van zich in de grond bevindende dienst- of nutsleidingen of anderszins, zonder dat vergunninghouder aanspraak kan maken op één of andere soort schadevergoeding, hoe ook genaamd.
6. Voor het gedeelte gelegen op gemeentegrond behoudt de gemeente zich het recht voor het gebruik van de uitweg ook aan anderen toe te staan, zonder dat vergunninghouder recht heeft op één of andere soort schadevergoeding, hoe ook genaamd;
7. De kosten van aanleg/verbreding en onderhoud van de uitweg, voor wat betreft het gedeelte gelegen op niet-gemeentegrond, komen voor rekening van vergunninghouder;
8. De kosten van onderhoud van de uitweg, voor wat betreft het gedeelte gelegen op gemeentegrond, welke niet gerekend kunnen worden tot de normale onderhoudskosten, komen eveneens voor rekening van vergunninghouder;
9. Het is vergunninghouder niet toegestaan de uitweg, voor wat betreft het gedeelte gelegen op gemeentegrond, op te breken of aard of breedte van de uitwegverharding te veranderen of anderszins verandering te brengen in de wijze van aanleg van de uitweg;
10. De vergunninghouder is verplicht (de redelijkerwijs mogelijke) maatregelen te nemen teneinde te voorkomen, dat de gemeente dan wel derden, door het gebruikmaken van deze vergunning schade lijden;
11. Indien zich aan de uitweg een gebrek mocht openbaren, dan is de vergunninghouder verplicht de gemeente daar zo spoedig mogelijk van in kennis te stellen;

bladaanduiding : 15/15
ons kenmerk : 2011WB0332

12. De vergunninghouder dient bij de gebruikmaking van de uitweg de nodige zorgvuldigheid te betrachten teneinde de verkeersveiligheid niet in gevaar te brengen;

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen

Mevr. R.A. Ramsaran

ONTWERP

Gemeente / Roosendaal
Bestemmingsplan / De Stok fase 2 en 2A

procedure	datum
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld
inwerkingtreding
onherroepelijk

opdrachtgever	gemeente Roosendaal ING Real Estate Investment Management BV
opdrachtnemer	amer / ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 3811 ND Amersfoort 033-4621623 bureau@amer.nl www.amer.nl
status	voorontwerp
projectnummer	19-152
plan-idn	NL.IMRO.1674.2016DESTOKFASE2-0202
documentdatum	16 februari 2011

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel	8
1.3 Ligging plangebied	9
1.4 Geldende bestemmingsregeling	10
1.5 Leeswijzer	13
Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER	15
2.1 Rijksbeleid	15
2.2 Provinciaal beleid	17
2.3 Beleid waterschap	34
2.4 Gemeentelijk beleid	36
Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED	51
3.1 Historische analyse	51
3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied	52
3.3 Functionele analyse van het gebied	57
Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN	61
4.1 Bedrijven- en milieuzonering	61
4.2 Geur	63
4.3 Luchtkwaliteit	64
4.4 Geluid	67
4.5 Externe veiligheid	68
4.6 Veiligheidsrapportage (VER)	76
4.7 Bodem	77
4.8 Ecologie	79
4.9 Water	83
4.10 Belemmeringen	84
4.11 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten	85
Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED	87
5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden	87
5.2 Ruimtelijke ontwikkelingen	90
5.3 Functionele ontwikkeling	98
Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN	99
6.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)	99
6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	100
6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	101
6.4 Regeling 'Detailhandel - Factory Outlet Center'	102
6.5 Regeling overige bestemmingen	103
Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	109
Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSpraak	111
8.1 Overleg	111
8.2 Inspraak	111
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	113

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Begin 2003 heeft de McMahon Development Group (MDG), een Amerikaanse onderneming, contact gezocht met de gemeente Roosendaal, inzake het ontwikkelen van een Factory Outlet Center (FOC). De gemeente heeft zich destijds bereid verklaard aan een locatie-onderzoek mee te werken. Hier is uiteindelijk de voorkeurslocatie nabij De Stok aan de rand van Roosendaal naar voren gekomen.

Op 19 maart 2003 is er vervolgens een "Memorandum of Understanding" ondertekend door de beide partijen. In juni 2003 is vervolgens het locatie-onderzoek in de gemeenteraad behandeld, waar ook is besloten tot ontwikkelen van het Factory Outlet Center bij De Stok, nabij het knooppunt van de A17 en de A58.



Afbeelding - Overzicht stand van zaken voorjaar 2008

Op 1 november 2006 is op de locatie De Stok de eerste fase van het Factory Outlet Center (FOC) Rosada geopend. De eerste fase van het Factory Outlet Center biedt ruimte aan circa 80 winkelunits met bijbehorende voorzieningen. Rosada Factory Outlet is daarmee, na Lelystad en Roermond, het derde Factory Outlet Center in Nederland.

Voor de betreffende locatie is op basis van gemeentelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden en in overeenstemming met (contractuele) afspraken tussen partijen een Masterplan ontwikkeld. Het Masterplan heeft betrekking op de gronden die tot het Factory Outlet Center behoren.

De vestiging van het Factory Outlet Center op de betreffende locaties had fysieke consequenties voor de directe omgeving:

- ten behoeve van de realisatie van het Factory Outlet Center is een gedeelte van de Engebeek verlegd. Met realisering van het Factory Outlet Center is de Engebeek als natte ecologische verbindingszone ingericht. De ecologische kwaliteit en samenhang van de beek is na de omlegging verbeterd;
- aan de Heirweg was oorspronkelijk het tuincentrum Semperflorens gevestigd. De realisatie van het Factory Outlet Center maakte verplaatsing daarvan nodig. Verplaatsing heeft inmiddels plaatsgevonden naar een nieuwe locatie aan de overzijde van de Wouwbaan langs de Engebeek;
- de aansluitende wegen, in het bijzonder de Wouwbaan, zijn heringericht en gereed gemaakt voor de lokale verkeerstoename;
- het huidige volkstuintencomplex 'Het Brompotje' is vanuit het aansluitende recreatiepark De Stok (Stok fase 1) verplaatst naar een locatie aan de zuidzijde van de Wouwbaan. Hierdoor ontstaat ruimte om het recreatiepark verder af te ronden;
- tot slot is in het onderhavige plangebied, achter het nieuwe tuincentrum en het volkstuintencomplex, een nieuw bos aangelegd.

Al tijdens de bouw van de eerste fase was een aanzienlijk deel van deze fase verhuurd. Een deel van de huidige huurders en een aantal potentiële huurders wacht met beslissingen over (verdere) ontwikkelingen af of de tweede fase van het Factory Outlet Center -met een omvang van 5.000 m² vvo- ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd.

In 2009 heeft ING Real Estate Investment Management BV (ING REIM) het complete eigendom verworven van Rosada FOC en heeft de procedure voor de tweede fase opgestart. Een snelle realisatie van de tweede fase is voor het succes van de eerste fase van belang. De tweede fase betreft circa 25 extra winkelunits.

De realisatie van de tweede fase heeft consequenties voor het aantal parkeerplaatsen op het terrein van het FOC. Door realisatie van de tweede fase van het Factory Outlet Center neemt de parkeerbehoefte toe. Tegelijkertijd komt de parkeervoorziening P1, aan de voorzijde van het center, grotendeels te vervallen; deze parkeerplaatsen worden elders op het terrein gecompenseerd. Op P2 en een gedeelte van P1 wordt voorzien in de realisatie van een parkeervoorziening met drie parkeerdekken om de vervallen parkeerplaatsen op te kunnen vangen.

Tot slot wenst ING REIM op basis van in het verleden gemaakte afspraken tussen ontwikkelaar MDG en de gemeente Roosendaal de mogelijkheid open te houden om op een nader te bepalen plaats een reclamemast met een hoogte van circa 45 meter te kunnen situeren.

1.2 Doel

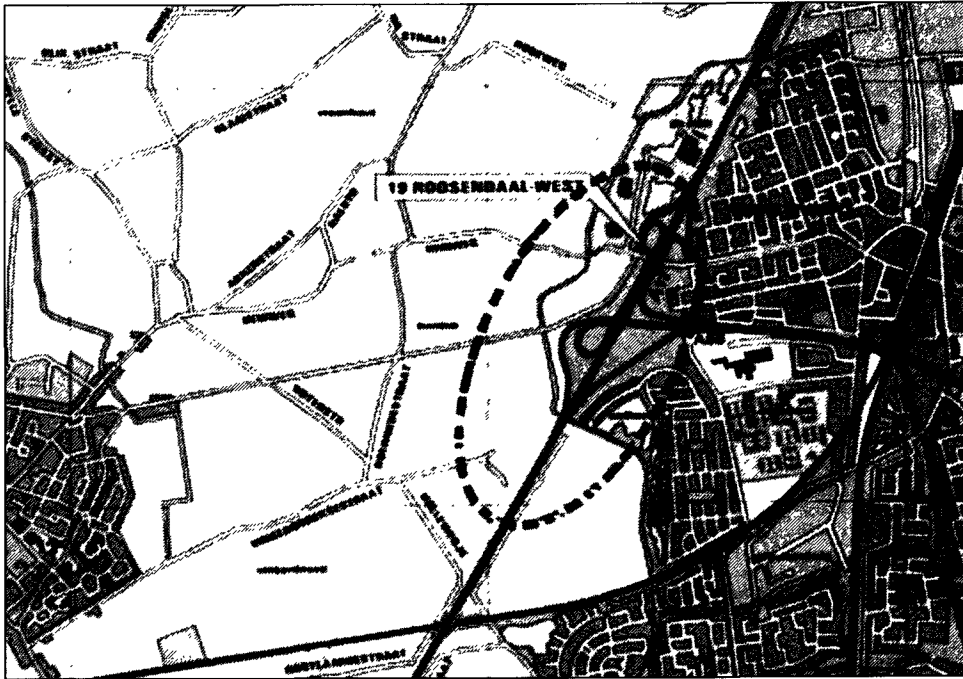
Het doel van dit bestemmingsplan is allereerst om de nieuwe situatie, zoals hierboven beschreven, juridisch-planologisch vast te leggen. Het tweede doel van het bestemmingsplan is om de gewenste nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

Voor de eerste en tweede fase is al medio september 2004 een voorontwerp-bestemmingsplan gepubliceerd. In de daarop volgende periode zijn om diverse redenen de werkzaamheden aan het plan meerdere malen stil komen te liggen.

De gemeente Roosendaal en de eigenaar hebben nu de intentie om het bestemmingsplanproces integraal weer op te pakken en te komen tot een actueel, definitief bestemmingsplan, waarin het beheer en de ontwikkeling van het FOC adequaat zijn geregeld.

1.3 Ligging plangebied

Het onderhavige plangebied De Stok 2 en 2a ligt ten westen van de stad Roosendaal nabij het knooppunt van de A17 met de A58. Het gebied ligt op een afstand van circa 1,5 kilometer vanaf de binnenstad van Roosendaal. De locatie wordt via aansluiting 19 Roosendaal-West vanaf de A17 ontsloten.

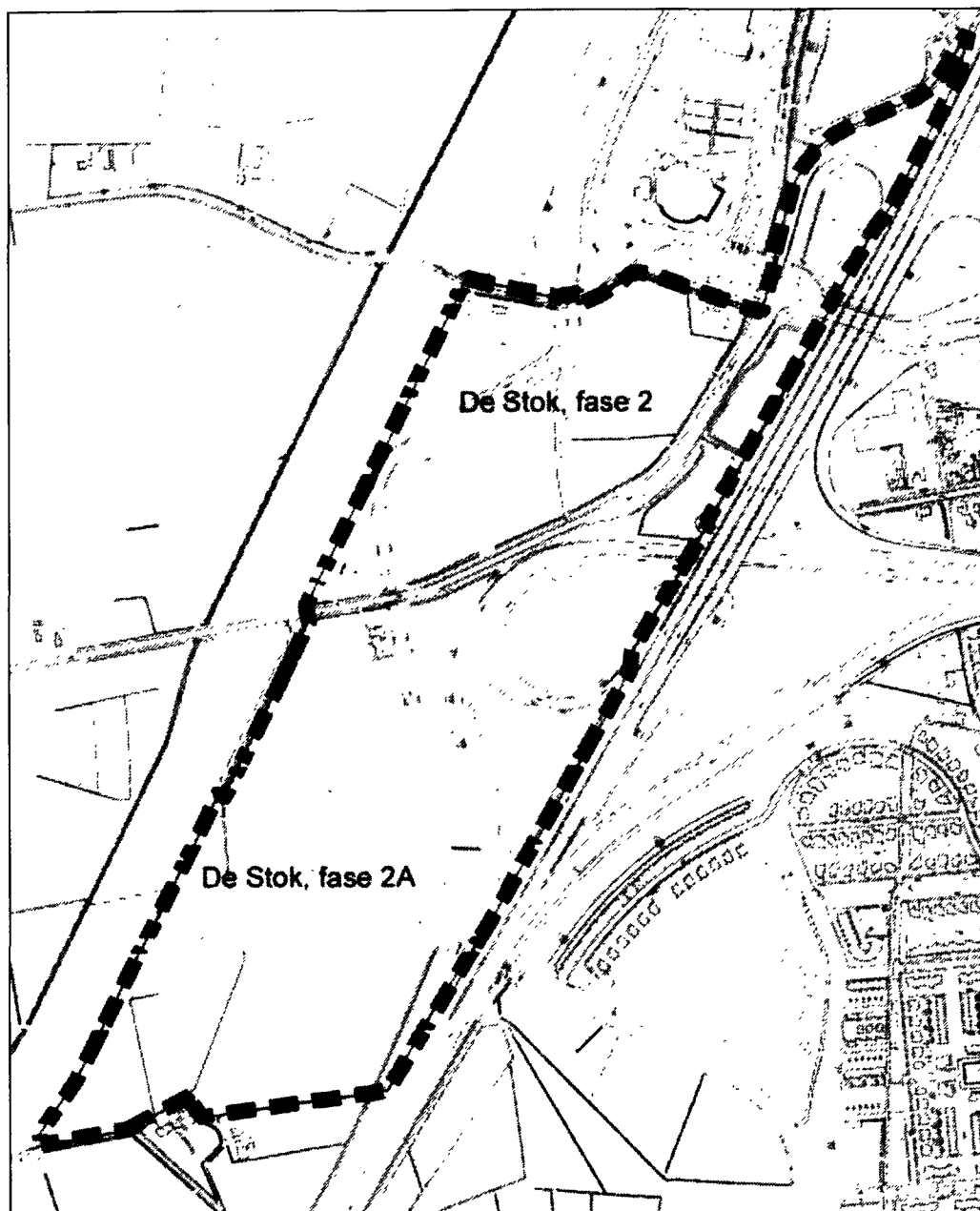


Afbeelding - Globale ligging van het plangebied

Zoals uit de afbeelding 'Begrenzing van het plangebied De Stok fase 2 en 2a' blijkt wordt het plangebied begrensd door het recreatiepark De Stok en de Heirweg aan de noordzijde, de A17/A58 aan de oostzijde en de buisleidingenstraat aan de westzijde.

Het plangebied loopt in het zuiden tot ongeveer ter hoogte van de Vinkenbroeksestraat. De oostelijke plangrens is gelijk aan de plangrens van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal - Nispen.

De totale omvang van het plangebied is ongeveer 40,9 ha.



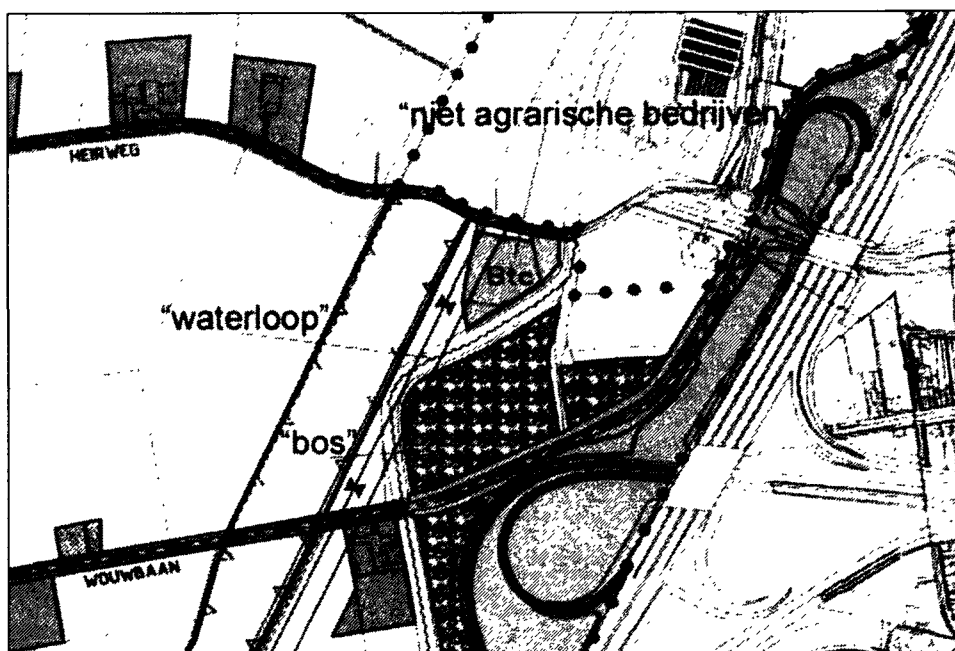
Afbeelding - Begrenzing van het plangebied De Stok fase 2 en 2a

1.4 Geldende bestemmingsregeling

Voor De Stok 2 en 2a gelden twee bestemmingsplannen

bestemmingsplan	nr.	vastgesteld	goedgekeurd	ABRS
Buitengebied Rosendaal - Nispen	201	21-12-2000	17-07-2001 10-06-2003	
Recreatiepark De Stok – fase 1	191	27-05-1999	21-12-1999	

1.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen



Afbeelding - Uitsnede bestemmingsplan buitengebied Roosendaal-Nispen

Op grond van het bestemmingsplan buitengebied Roosendaal-Nispen zijn er meerdere bestemmingen die voor het gebied van toepassing zijn.

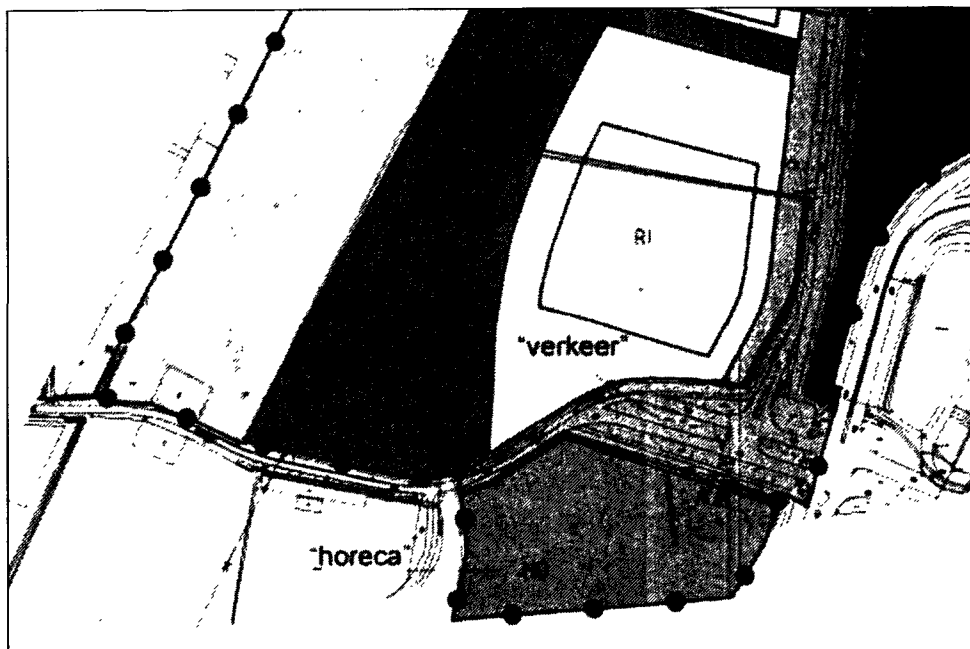
Delen van het plangebied zijn binnen de bestemming "BOS / NATUURGEBIED", nader bestemd als "bos". De voormalige locatie van tuincentrum 'Semperflorens' is binnen de bestemming "NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN", nader aangeduid als "tuincentrum (Btc)". De resterende gronden hebben de bestemming "LANDELIJK GEBIED", met aan de zuidzijde van de Wouwbaan een agrarisch bouwblok. De op en afritten van de A17/A58, de Wouwbaan en een gedeelte van de Heirweg hebben de bestemming 'Verkeersdoeleinden'. Het tracé van de Engebeek is binnen de agrarische bestemming nader geregeld als "waterloop". Op de plankaart -kaart 1- is de Engebeek niet als (indicatieve) ecologische verbindingzone opgenomen. Op de kaart 2 Streefbeeld is deze (indicatieve) ecologische verbindingzone echter wel voorzien. Ter plaatse van de onderhavige locatie is aan de aanduiding 'Stadsrandgebied' door GS goedkeuring onthouden.

Ten westen van het terrein ligt noord-zuidgericht langs het plangebied de buisleidingenstrook. De naastgelegen hoogspanningsleiding loopt gedeeltelijk over het plangebied. Beide hebben in het bestemmingsplan een dubbelbestemming gekregen.

Herziening bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen

Met betrekking tot het gedeelte van het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen dat door gedeputeerde staten buiten goedkeuring is gehouden, is een herziening van dat bestemmingsplan opgesteld, krachtens artikel 30 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

1.4.2 Bestemmingsplan De Stok – fase 1



Afbeelding - Uitsnede bestemmingsplan de Stok – fase 1

Vanwege de nabijheid van het knooppunt van rijkswegen (i.c. De Stok) was hier oorspronkelijk een horecavoorziening gepland. In het bestemmingsplan De Stok – fase 1 zijn de gronden (incl. de carpoolplaats) dan ook bestemd als 'HORECA'.

1.4.3 Vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO

Omdat beide geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied Roosendaal-Nispen' en 'Recreatiepark De Stok - fase 1' de realisatie van een Factory Outlet Center op De Stok 2 niet mogelijk maken is voor de eerste fase van het FOC van vrijstellingsprocedure doorlopen als bedoeld in artikel 19, lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Onderdeel van deze vrijstellingsprocedure was de 'Ruimtelijke onderbouwing Factory Outlet Center Roosendaal'. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in mei 2004 met de ruimtelijke onderbouwing ingestemd, waarna bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een verklaring van geen bezwaar is gevraagd voor de eerste fase van het Factory Outlet Center.

Op 1 september 2004 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor de ontwikkeling van fase 1 van het Factory Outlet Center evenals de verlegging en inrichting van de Engebeek als "natte ecologische verbindingzone". Op 2 september 2004 heeft het college van B&W bekend gemaakt dat zij, met gebruikmaking van de provinciale verklaring van geen bezwaar:

- vrijstelling hebben verleend van de bestemmingsplannen "Buitengebied Roosendaal – Nispen" en "Recreatiepark De Stok fase 1" op grond van artikel 19 lid 1 WRO voor de realisering van een Factory Outlet Center als beschreven in "ruimtelijke onderbouwing Factory Outlet Center Roosendaal";
- bouwvergunning hebben verleend.

Eind 2004 is gestart met de voorbereidende werkzaamheden van de bouw van het Factory Outlet Center. Vanwege bezwaren tegen de bouwvergunning dienden de nodige juridische procedures doorlopen te worden. Dit heeft geleid tot een vertraging in de realisatie van bijna een jaar. Op 4 november 2005 trof de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een voorlopige voorziening waarin de opschorting van de werking van de verleende bouwvergunning werd opgeheven, waardoor de bouw kon worden hervat. Op 1 november 2006 is uiteindelijk de eerste fase van het Factory Outlet Center (FOC) Rosada geopend.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee delen: verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting:

- de **verbeelding**: daarop zijn de bestemmingen van de betreffende gronden aangegeven;
- de **regels**: hierin wordt per bestemming een omschrijving van de doeleinden gegeven en voorschriften met betrekking tot het bouwen en gebruik van de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
- de **toelichting**: hierin worden onder meer de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond, evenals een interpretatie (en voor zover nodig uitleg) van de gebruikte bestemmingen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In **hoofdstuk 2 BELEIDSKADER**" wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Vooral het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod.
- In **hoofdstuk 3 'BESCHRIJVING PLANGEBIED'** wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven.
- In **hoofdstuk 4 'ONDERZOEKEN'** worden de resultaten van de relevante onderzoeken beschreven.
- **Hoofdstuk 5 'VISIE OP HET PLANGEBIED'** bevat een beschrijving van het plan, waarbij de planologische aspecten en de visie ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied aan de orde komen.
- **Hoofdstuk 6 'JURIDISCHE ASPECTEN'** bevat de juridische planbeschrijving.
- In **hoofdstuk 7 'ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID'** wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
- In **hoofdstuk 8 'OVERLEG EN INSpraak'** is plaats ingeruimd voor korte toelichting op het overleg en de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota ruimte

Op 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het kabinet richt zich op:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland.
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland.
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden.
- Borging van veiligheid.

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. In de Nota Ruimte wordt een aantal uitgangspunten geformuleerd, die voor de concrete doorvertaling van ruimtelijke ordening op gemeentelijk niveau van belang zijn. Zo wordt een ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie verwacht. Ruimtelijke knelpunten voor economische groei worden in de Nota Ruimte zoveel mogelijk weggenomen.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. Deze bundeling heeft in de optiek van het kabinet veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut.

Het rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het rijk een stimulerende en toetsende rol.

2.1.2 Nationaal bestuursakkoord water

Op basis van het rapport van de Commissie Waterbeheer 21 e eeuw en het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' hebben het rijk, de provincies, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) ondertekent. Het NBW is doorgevoerd in de provinciale en regionale beleidsplannen.

Relevante aspecten uit het NBW zijn:

- Toepassen van de watertoets als procesinstrument op alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen.

- Toepassen van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren', met als eerste insteek het vasthouden van water.
- Toepassen van de trits 'schoon houden - zuiveren - schoon maken', met als eerste insteek het voorkomen van vermenging van schoon hemelwater van dakvlakken en afvalwater en het gebruik van bijvoorbeeld een bodempassage voor hemelwater van druk bereiden straatvlakken,
- Wateropgave (de benodigde bergingscapaciteit voor het opvangen van pieken in neerslag) bepalen aan de hand van de NBW normen regionale wateroverlast.

In het kader van het NBW dient in de toekomst ondermeer de wateropgave (zowel in het stedelijk als ook in het landelijk gebied) te worden uitgewerkt. Hierbij zijn werknormen, de kans dat voor een bepaald grondgebruik het peil van het oppervlaktewater het maaiveldniveau mag overschrijden, maatgevend. Ten behoeve van deze wateropgave kan in de toekomst ruimte voor waterberging benodigd zijn binnen de bestemmingsplangrenzen. Op basis van de thans beschikbare informatie is echter hiervoor nog geen ruimtelijke reservering voorzien.

Indien sprake is van nieuw verhard oppervlak, wordt op basis van de werknormen in het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' voor het stedelijk gebied T=100 geëist, dat wil zeggen een opvangcapaciteit voor een neerslaggebeurtenis, die 1 keer per 100 jaar voorkomt.

Het meest voor de hand ligt dat deze opvangcapaciteit (vaak eenvoudig mogelijk door toestaan van peilstijging tot aan het maaiveld) wordt meegenomen in de aan te leggen infiltratie / retentievoorziening. Het is echter toegestaan om deze retentie te realiseren in groenstroken en op straat, indien er geen afwenteling plaatsvindt op andere gebieden en geen wateroverlast optreedt in woningen en bedrijven. Dit laatste is vaak alleen mogelijk als er sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

2.1.3 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Acht bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland worden vervangen door deze Waterwet en de zes verschillende vergunningen worden opgenomen in één vergunning. Met de Waterwet hebben het rijk, waterschappen, provincies en gemeenten moderne wetgeving in handen om integraal waterbeheer te realiseren, om te zorgen voor waterveiligheid en om watervervuiling, wateroverlast en watertekorten tegen te gaan. Ook verplicht de Waterwet waterschappen en gemeenten om hun taken en bevoegdheden onderling af te stemmen, in het bijzonder voor de riolering en de zuivering van afvalwater.

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd. Verder kunnen waterbeheerders via waterakkoorden afspraken maken met andere overheden over het te voeren waterbeheer. Dit akkoord is vormvrij en kan over alle onderwerpen van waterbeheer gaan. Ook biedt de wet de mogelijkheid om tot bestuurlijke afspraken te komen tussen een waterschap en een gemeente. Deze laatste mogelijkheid is procedureel eenvoudiger. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle

indirecte lozingen vallen onder het Wm bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het gezag van de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de rijkswateren).

De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet Milieubeheer (Wm).

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Ontwikkelingen als klimaatverandering, economische specialisatie, achteruitgang van biodiversiteit en een afnemende bevolkingsgroei vragen om een herijking van het ruimtelijke beleid. Ook de wensen met betrekking tot het wonen, werken en recreëren in Noord-Brabant veranderen. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Het woon-, werk- en leefklimaat in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en de verschillen in identiteit van stad, dorp en landschap staan volop in de aandacht. Daarom gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de ruimte. De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, Maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

In het licht van deze opgaven is het vigerende ruimtelijke beleid bekeken. De conclusie is dat een groot deel van het provinciale ruimtelijke beleid nog steeds actueel is en daarom ongewijzigd blijft. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, het verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en het concentratiebeleid voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

Relatie met de Agenda van Brabant

Na vaststelling van de ontwerp structuurvisie in februari 2010, hebben Provinciale Staten in juni 2010 de Agenda van Brabant vastgesteld. Hierin zijn de opgaven voor de provincie voor de komende jaren en de rol die de provincie daarin neemt beschreven. Dit heeft direct invloed op de structuurvisie. De structuurvisie is de eerste van vier strategische beleidsdocumenten (Provinciaal Waterplan, Provinciaal Verkeers en Vervoersplan en het Provinciaal Milieu Plan) dat na de Agenda van Brabant wordt vastgesteld. In de structuurvisie komen de ruimtelijk-fysieke opgaven uit de drie andere strategische plannen samen. In die zin is de structuurvisie een integratiekader voor die plannen en bepalend voor de rol die de provincie neemt in het ruimtelijk fysieke domein. De Agenda van Brabant benoemt het ruimtelijk-fysieke domein als één van de kerntaken voor de provincie.

De lijn van de Agenda van Brabant is als volgt in de concept-structuurvisie verwerkt:

- Algemeen: de structuurvisie vormt de uitwerking en verdieping van de keuzes uit de Agenda van Brabant voor het ruimtelijk fysieke domein;
- Hoofdstuk 2 Trends en ontwikkelingen: de ruimtelijke opgaven uit de structuurvisie sluiten aan bij de ruimtelijk relevante opgaven uit de Agenda van Brabant;
- Hoofdstuk 3 Visie: de ruimtelijke visie staat in het perspectief van het optimaliseren van het vestigings- en leefklimaat van Brabant, vanuit het streven naar een complete kennis- en innovatieregio;
- Hoofdstuk 4 Sturingsfilosofie: de sturingsfilosofie is benaderd vanuit de drie kernrollen: gebiedsautoriteit, systeemverantwoordelijke en regisseur van de uitvoering. Dit sluit aan op de vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

Inhoud Structuurvisie

In de structuurvisie benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in onderstaande dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt, is uitgewerkt in vier manieren van sturen. Dat zijn:

1. Regionaal samenwerken:
in vier regio's West, Midden, Noordoost en Zuidoost stelt de provincie samen met de gemeenten regionale agenda's op voor wonen en werken.
2. Ontwikkelen:
in negen gebiedsontwikkelingen (Brabantse Wal, Oostelijk Langstraat, Groene Woud, Levende Beerze, Brainport Oost, Grenscorridor, Waterpoort, Peelhorst en de As N65) neemt de provincie het initiatief en is zij bereid ontwikkelingsgerichte instrumenten in te zetten. Daarnaast onderscheidt de provincie een aantal thematische ontwikkelopgaven, zoals de Ecologische Hoofdstructuur en de herstructurering van bedrijventerreinen.
3. Beschermen:
De provincie zet de Verordening ruimte in voor het veiligstellen van een aantal provinciale belangen. De kern is de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit. Die omvat dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik, er rekening wordt gehouden met de omgeving en dat de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
4. Stimuleren:
De provincie ondersteunt andere partijen door middel van subsidies en stelt kennis en

informatie beschikbaar. De provincie zet actief in op cultuurhistorische landschappen en heeft zogenaamde gebiedspaspoorten opgesteld.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: *1. de groenblauwe structuur, 2. het landelijk gebied, 3. de stedelijke structuur en 4. de infrastructuur.*

Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. De structuren geven een integrale hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies.

De manier waarop dit perspectief wordt gerealiseerd is opgenomen in de uitvoeringsparagrafen van de structuren. Daarin komen de vier manieren van sturen terug en is af te lezen voor welke wijze van sturen de provincie kiest bij de realisatie van haar doelen. De ruimtelijke structuren zijn opgenomen in Deel B van de structuurvisie. Samen vormen ze de provinciale ruimtelijke structuur.

Het laatste onderdeel van de structuurvisie is de uitwerking gebiedspaspoorten. De gebiedspaspoorten geven aan wat het provinciale belang van landschap is.

De uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 zijn ingetrokken. In de Verordening ruimte zijn het verstedelijkingsbeleid en de zoekgebieden voor verstedelijking vastgelegd. De sturing op de kwalitatieve opgave per regio is in de structuurvisie opgenomen.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in de ontwerp AMvB Ruimte opgenomen. De provincie heeft een aantal onderwerpen, die bij het opstellen van de structuurvisie niet ter discussie staan in de Verordening ruimte (fase 1) uitgewerkt. Uit de keuzes die in de structuurvisie worden gemaakt, volgt nog een aantal nieuwe onderwerpen waarvoor de provincie het instrument verordening wil inzetten. Deze zijn opgenomen in de Verordening ruimte (fase 2) en zijn een aanvulling op de Verordening ruimte fase 1. Daarnaast wordt ook een aantal provinciale ruimtelijke belangen die voortkomen uit het vastgestelde Provinciaal Waterplan opgenomen in de Verordening ruimte.

Het beleid dat gold op grond van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant is opgenomen in de Paraplunota Ruimtelijke Ordening. Deze Paraplunota (dus inclusief de beleidsnota's die daar deel van uitmaken) is ingetrokken. Dit betekent een aanzienlijke deregulering en vereenvoudiging van de regelgeving waarmee gemeenten rekening moeten houden in de ruimtelijke besluitvorming.

Gedeputeerde Staten hebben op 20 juli 2010 de structuurvisie vastgesteld. Hierbij zijn de inspraakreacties betrokken. Op 24 september 2010 volgde eerst de bespreking in de statencommissie Ruimte en Milieu en vervolgens op 1 oktober 2010 de besluitvorming in Provinciale Staten.

2.2.2 Verordening ruimte, fase 1

Algemeen

Per 1 juni 2010 geldt de Verordening ruimte, fase 1 van de provincie Noord-Brabant. Dit is het belangrijkste provinciale instrument om de ruimtelijke ontwikkeling van de steden, dorpen en buitengebied te sturen.

In de verordening zijn instructieregels voor bestemmingsplannen en projectbesluiten/omgevingsvergunningen opgenomen. De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. In de eerste fase van de verordening ruimte zijn beleidspunten uit de eerdere Interimstructuurvisie opgenomen die niet veranderd zijn, namelijk:

- stedelijke ontwikkeling;
- wonen en bedrijventerreinen;
- ecologische hoofdstructuur;
- ontwikkelmogelijkheden van intensieve veehouderij;
- ruimte-voor-ruimte-regeling;
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- teeltondersteunende voorzieningen;
- regionale waterbergingsgebieden.

Stedelijke regio's

De stedelijke regio's worden beschouwd als ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden. Binnen deze regio's liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing ervan is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties. Ook hebben natuur- en landschapswaarden een rol gespeeld. De ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwaters is eveneens van belang, omdat dit mogelijkheden biedt voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen op goed ontsloten, multimodale knooppunten. Dit sluit aan op het denken in netwerken.

Stedelijke regio's ontwikkelen zich tot complete stedelijke gebieden. Dit betekent dat ze een aantrekkelijk, in verschillende dichtheden vormgegeven woon-, werk- en leefmilieu bieden. Bijzondere aandacht is er voor bereikbaarheid, groen, milieu, recreatiemogelijkheden dicht bij huis, en een verbrede landbouw die inspeelt op de vraag vanuit de steden. Er wordt gestreefd naar verscheidenheid van woonmilieus, met een menging van woningtypen, bevolkingsgroepen en functies. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik. Tegelijkertijd zal het echter in een aantal gevallen onontkoombaar zijn het landelijke, niet verstedelijkte gebied te benutten om te voorzien in de ruimtebehoefte voor verstedelijking.

Landelijke regio's

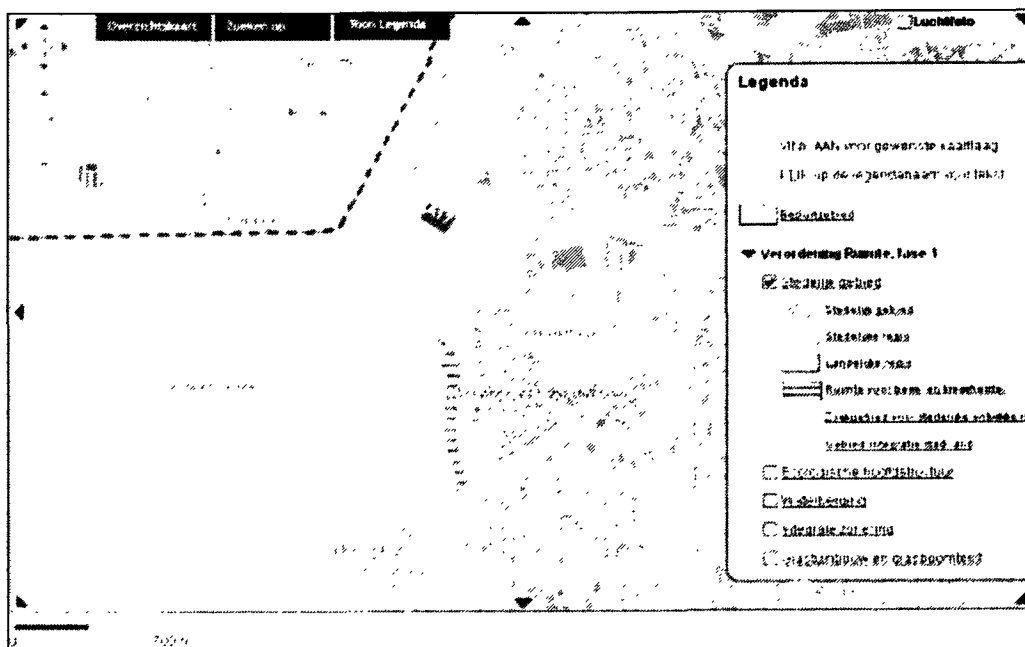
Buiten de stedelijke regio's liggen de landelijke regio's. Het uitgangspunt de verstedelijking te bundelen in stedelijke regio's heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in landelijke regio's. Voor de landelijke regio's geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul). Landelijke regio's bieden plaats aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bij doorgroei tot een groot bedrijf horen deze bedrijven thuis in een stedelijke regio. In op enige afstand van de stedelijke regio's gelegen (delen van) landelijke regio's kunnen ook grote bedrijven uit de regio terecht op een regionaal bedrijventerrein. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

Bestaand stedelijk gebied

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels en de daarvan af geleide regels gelden, dient de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vast te stellen. Om uniformiteit in deze begrenzing te bewerkstelligen, is bij de voorbereiding van de Verordening ruimte aan de hand van de gegeven omschrijving het bestaand stedelijk gebied verbeeld op een kaart. Een eenduidige begrenzing van het bestaand stede-

lijk gebied is essentieel voor de effectiviteit van het bundelingsbeleid. Hoe beter namelijk deze begrenzing samenvalt met de feitelijke buitengrenzen van het bestaand stedelijk gebied, des te doeltreffender kan gestuurd worden op de bundeling van nieuwe bebouwing.

Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij - binnen de grenzen van andere wetgeving - om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel bevat de Verordening ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 2.1.6) en aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties (artikel 2.1.7), regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties (artikel 2.1.8) en regels voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijke regio's (artikel 2.1.9).



<http://www.brabant.nl/kaarten/ruimtelijke-ordening-kaarten/verordening-ruimte-fase-1.aspx>

Afbeelding - Uitsnede Kaart Verordening ruimte - fase 1

De Stok Fase 2 en 2A

Op de Kaart Verordening ruimte - fase 1 ligt het plangebied voor een deel -met daarbinnen het FOC- in het 'gebied integratie stad - land'. Binnen een dergelijke gebied is een 'stedelijke ontwikkeling', i.c. het FOC, alleen mogelijk met ontheffing van gedeputeerde staten (artikel 2.1.3 en 2.1.5 Verordening ruimte). Een deel van het plangebied, buiten het FOC, ligt binnen de aanduiding 'landelijke regio'.

In het geval van het voorliggende bestemmingsplan betreft het in eerste instantie het vastleggen van een bestaande situatie en een geplande uitbreiding (fase 2) van een al bestaande stedelijke functie (FOC).

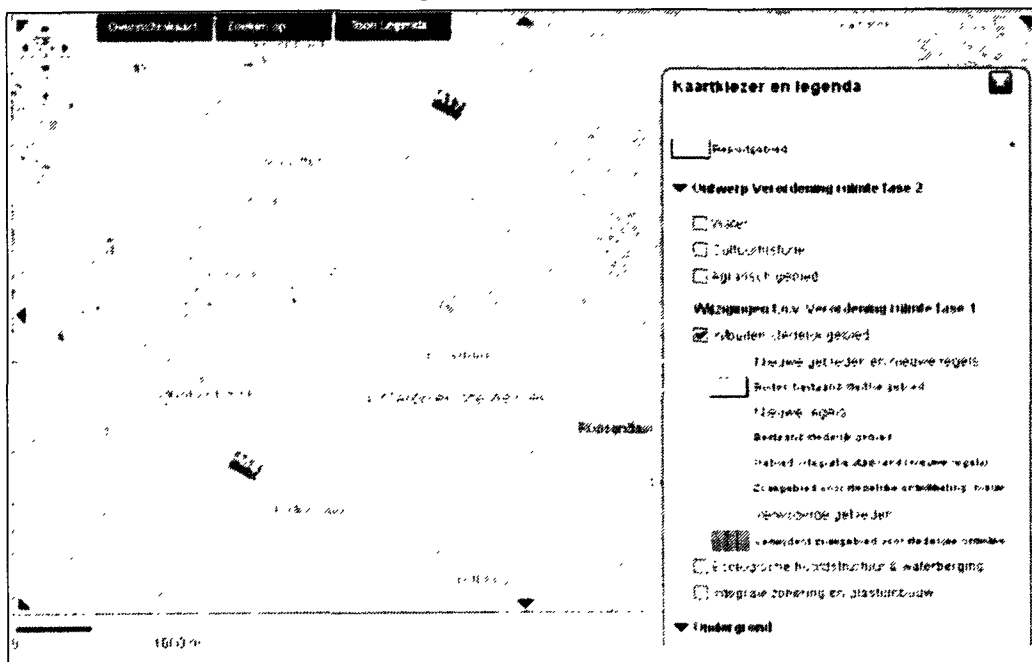
Voor het onderhavige bestemmingsplan is de ontheffing als bedoeld in artikel 2.1.5 van de Verordening ruimte verleend op <datum>.

2.2.3 Verordening ruimte, fase 2

Algemeen

In de tweede fase van de Verordening, die op 1 juni als ontwerp is gepubliceerd, volgen nieuwe onderwerpen die voortkomen uit de herziening van de paraplunota:

- GHS-landbouw/AHS-landschap/AHS-landbouw;
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- milieuaspecten;
- biomassavergistingsinstallaties en mestbewerking en -verwerking;
- windenergie;
- cultuurhistorische waarden;
- aardkundige waarden;
- overlegzones infrastructuur;
- kantoren, voorzieningen en detailhandel;
- land- en tuinbouw (overige agrarische functies, niet-agrarische functies buitengebied);
- nieuwe economische dragers;
- toeristisch-recreatieve voorzieningen



<http://www.brabant.nl/kaarten/ruimtelijke-ordening-kaarten/verordening-ruimte-fase-2.aspx>

Afbeelding - Uitsnede 2Kaart Verordening ruimte - fase 2

De Stok Fase 2 en 2A

Op de ontwerp van de Kaart Verordening ruimte - fase 2 is ter hoogte van het plangebied niets veranderd. Ook de regels zijn niet gewijzigd.

Voor de gevolgen voor het onderhavige bestemmingsplan wordt verwezen naar de conclusie in par. 2.2.2.

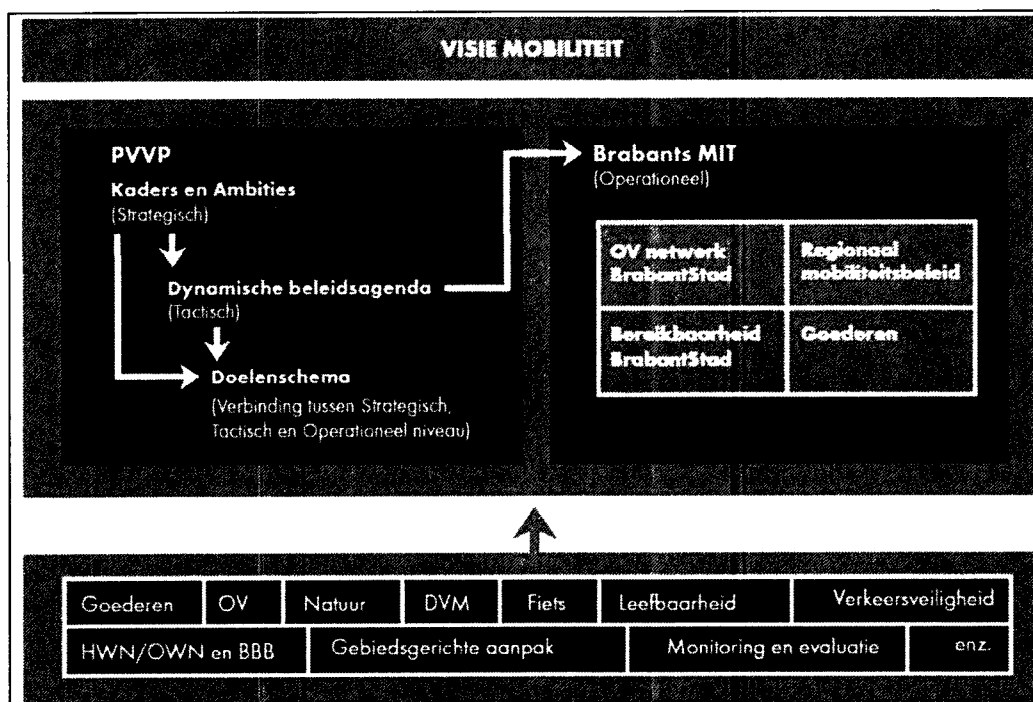
2.2.4 Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan 'Verplaatsen in Brabant'

Hoe houden we de Brabantse steden bereikbaar? Hoe voorkomen we dat de provincie dichtslibt? Hoe zorgen we er voor dat reizigers binnen een acceptabele tijd van A naar B komen? Vanuit verschillende invalshoeken zoekt de provincie naar innovatieve en duurzame antwoorden op deze vragen. In het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) 'Verplaatsen in Brabant' geeft de Provincie haar visie op de mobiliteit voor de komende 15 jaar. Het PVVP gaat uit van de zogeheten 'van deur tot deur'- benadering. De mobiliteitsbehoeften van burgers en bedrijven zijn het uitgangspunt. Stedelingen, dorpingen en bedrijven hebben verschillende behoeften; hoe is hieraan tegemoet te komen? Stond vroeger de infrastructuur centraal (wegen, fietspaden, busbanen, verkeersdrempels), nu is dat de reiziger.

De Provincie wil burgers en bedrijven acceptabele, betrouwbare reistijden bieden, zodat ze weten waar ze aan toe zijn. Op basis daarvan kunnen gebruikers gerichte keuzes maken. Bijvoorbeeld auto of openbaar vervoer. Nu kan de reiziger niet echt kiezen, mede doordat er onvoldoende actuele informatie is. Dat gaat veranderen. Met het PVVP loopt Noord-Brabant op mobiliteitsgebied voorop in Nederland. Onderscheidend zijn de regionale aanpak en de gebiedsgerichte oplossingen. Dus geen standaardoplossingen voor de hele provincie maar maatwerk per gebied. Dat is alleen waar te maken door vergaande regionale samenwerking met gemeenten. Samen kijken welke oplossingen er per regio het best passen bij de gebruikers én het gebied. Bij werkelijk 'samen werken' past het niet om als Provincie tal van regels van bovenaf op te leggen. Er is veel ruimte voor de regio's om zelf met oplossingen te komen binnen de mobiliteitskaders die de Provincie stelt. In die zin is het PVVP ook een vorm van deregulering. Minder regels, beter samenwerken. Alleen zo zijn de mobiliteitsdoelen in dit plan te bereiken.

Het PVVP bestaat uit:

1. 'Kaders en Ambities 2006-2020' (de richting van het beleid voor de komende 15 jaar);
2. de 'Dynamische Beleidsagenda 2008-2012' (concrete doelen voor de komende vijf jaar);
3. een jaarlijks 'Uitvoeringsprogramma ' (voor de praktische uitvoering van het PVVP).



Afbeelding - Opbouw PVVP

Het hoofdrapport 'Kaders en Ambities 2006 - 2020' geeft de richting van het beleid aan met de daarbij te hanteren uitvoeringsstrategie. Dit deel loopt qua geldingsduur gelijk op met het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (de Nota Mobiliteit). De tactische doelen met de daaraan verbonden projecten voor de komende vijf jaar zijn weergegeven in het document 'Tactisch uitvoeren, Dynamische Beleidsagenda 2008- 2012'. Daarbij is voor elk tactisch doel aangegeven welke partijen betrokken zijn, welke strategische doelen gediend worden, welke projecten eraan bijdragen en welke effecten er verwacht worden.

De provincie zal de dynamische beleidsagenda elke twee jaar actualiseren. Het Doelenschema biedt een bondig overzicht van de strategische en tactische effectdoelen, gekoppeld aan indicatoren waarmee de vorderingen in beeld worden gebracht. Het doelenschema is daarmee het instrument om de monitoring en evaluatie van het PVVP in te vullen.

Daarnaast is als uitwerking van het PVVP op operationeel niveau een Brabants Meerjarenplan Infrastructuur en Transport (BMIT) opgesteld. Dit is het uitvoeringsprogramma voor de periode 2008-2012, waarin jaarlijks een toelichting wordt gegeven op concrete projecten van Rijk, provincie en gemeenten die in uitvoering komen, met een doorkijk naar de daaropvolgende jaren. Het Brabants MIT wordt jaarlijks bijgesteld.

Het PVVP is een onderdeel van de politieke afweging bij de opstelling van het bestuursakkoord. Besluitvorming over financiële middelen vindt jaarlijks plaats wanneer het Brabants MIT wordt vastgesteld. Met de vaststelling van de Dynamische beleidsagenda wordt nadrukkelijk geen besluit genomen over welke provinciale bijdrage dan ook. Dat zal altijd per activiteit afzonderlijk plaatsvinden, binnen de financiële kaders en de te stellen prioriteiten en accenten vanuit het bestuursakkoord. De realisering van de ambities is daardoor afhankelijk van de besluitvorming door PS en de beschikbaarstelling van extra financiële middelen.

Doelen en ambities PVVP

Het PVVP moet op verschillende manieren bijdragen aan de kwaliteiten van Brabant. Maar wat gaat er nu concreet gebeuren? Het streven naar duurzame bereikbaarheid is terug te zien in de doelen en ambities van dit PVVP. Samengevat geeft dat het volgende beeld:

PVVP-bijdrage aan economische kwaliteit:

- Een beter vestigingsklimaat door betrouwbare bereikbaarheid van economische centra, met prioriteit voor Brabantstad en de relaties met Randstad, Ruhrgebied en Vlaamse Ruit;
- Goed functionerende infrastructuurnetwerken die ook nog eens goed met elkaar zijn verknoopt;
- Ruimte houden voor aanleg van nieuwe infrastructuur;
- Zo ver mogelijk omlaag brengen van transportkosten.

PVVP-bijdrage aan sociale kwaliteit:

- Gegarandeerde en betere sociale bereikbaarheid met keuzemogelijkheden voor de reiziger;
- Verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving;
- Verbetering van de sociale veiligheid;
- Garanties voor de bereikbaarheid in het landelijk gebied.

PVVP-bijdrage aan de ecologische kwaliteit:

- In het ruimtelijk beleid voorkomen van mobiliteitsproblemen die negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid in de toekomst;
- Bescherming en ontwikkeling van natuur en landschap bij inpassing van nieuwe infrastructuur;
- Ontsnippering van natuur en landschap;
- Vermindering van uitstoot en van het energie- en grondstoffengebruik door verkeer.

Een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur draagt bij aan een beter economisch vestigingsklimaat. Om deze ambitie waar te maken heeft de Provincie een grote hoeveelheid maatregelen in petto. De basis daarvoor is gelegd met een visie op de autobereikbaarheid (Beter Bereikbaar Brabant), een kwaliteitsnet voor het goederenvervoer, regionale fietsnetwerken en een vernieuwde visie op het openbaar vervoer. Het PVVP draagt bij aan een sociaal Brabant. Die bijdrage bestaat uit het beperken van ongewenste neveneffecten van de mobiliteit op de leefkwaliteit. Daarvoor wil de Provincie met haar partners werken aan: verkeersveiligheid, sociale veiligheid, externe veiligheid en sociale bereikbaarheid. Een stiller, schoner en zuiniger verkeers- en vervoerssysteem. Dat is de PVVP-bijdrage aan de ecologische kwaliteit van Brabant. Dat betekent dat in Noord-Brabant de geluids- en luchtkwaliteitsnormen straks niet meer worden overschreden. Ook wordt het verkeer en vervoer energiezuiniger en werken alle wegbeheerders aan ontsnippering van natuurgebieden.

Tactisch Uitvoeren, Dynamische Beleidsagenda 2008-2012

De Dynamische Beleidsagenda 2006 - 2010 bevat een totaaloverzicht van de activiteiten en thema's die de Provincie Noord-Brabant in de periode 2006 - 2010 zelfstandig of samen met haar regionale partners wil oppakken. De activiteiten bestaan uit het uitvoeren van infrastructurale maatregelen, pilotprojecten, onderzoeken, netwerkstudies en lobbytrajecten ten behoeve van duurzame mobiliteit. De genoemde activiteiten dragen bij aan het realiseren van de gestelde doelen zoals geformuleerd in 'Kaders en Ambities 2006 - 2020'. De beleidsagenda is dynamisch. De beleidsagenda wordt elke twee jaar geactualiseerd op basis van de monitoring van de mobiliteit in Brabant en nieuwe politieke inzichten.

De Dynamische Beleidsagenda is een naslagwerk, waarin de provinciale en regionale projecten en activiteiten voor de komende vijf jaar op het terrein van verkeer en vervoer zijn opgenomen. De Dynamische Beleidsagenda is onderverdeeld in 20 tactische doelen. Daarin onderscheidt het zich van het PVVP dat een meer strategisch karakter heeft.

De Stok Fase 2 en 2A

Het plangebied wordt niet concreet genoemd in het PVVP, de dynamische beleidsagenda of het doelenschema.

2.2.5 Provinciaal Milieuplan 2011-2014 (ontwerp)

Wettelijk kader en doel actualisatie

Het Provinciale Milieuplan (PMP) is de schakel tussen het Nationale Milieubeleidsplan en de Milieuplannen van de in de provincie Noord-Brabant gelegen gemeenten. Het bevat de milieudoelen van de provincie en hoe deze gerealiseerd kunnen worden. Provinciale Staten dienen bij het vaststellen van de Provinciale Milieuverordening rekening te houden met dit plan. Het ontwerp Provinciaal Milieuplan is gericht op de periode 2011-2014. Het voorgaande provinciale milieuplan, de Integrale Strategie Milieu (ISM) 2006-2010, komt met de vaststelling van het Provinciale Milieuplan 2011-2014 te vervallen. Het PMP wordt conform de Wet milieubeheer minimaal één keer per vier jaar door Provinciale Staten vastgesteld.

Visie en uitgangspunten

"Duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen", aldus de definitie van de VN-commissie Brundtland uit 1987.

Ondanks dat de provincie haar zegeningen kan tellen bij het milieubeleid, blijft ze kampen met een aantal hardnekkige problemen. De luchtkwaliteit met fijnstof en ammoniak voldoet niet aan de normen, er is sprake van een forse belasting van water en bodem met nutriënten, er zijn veiligheidsproblemen bij het goederenvervoer per spoor, de contrasten stad-land vervagen snel, stedelijke milieuproblemen sluipen het platteland op (en omgekeerd) en op het gebied van klimaatbestendigheid staat de uitvoering nog in de kinderschoenen. Oude problemen blijken omvangrijker te zijn dan gedacht of er komen nieuwe bij zoals het broeikaseffect.

Basiselementen van de provinciale visie zijn:

- Mensen in Noord-Brabant wonen, werken en recreëren in een gezonde, schone en veilige leefomgeving.
- Noord-Brabant draagt bij aan het verminderen van de mondiale milieubelasting voor dat deel waarvoor de provincie verantwoordelijk is.
- Het verbeteren binnen de planperiode van de basiskwaliteit voor de verschillende milieuthema's.
- Het stimuleren van het schoonmaken en schoonhouden van water, bodem en lucht.
- Het bevorderen van het zuinig omgaan met energie en grondstoffen en stimuleren van het gebruik van duurzame energie.
- Richten op het uitvoeren van wettelijke taken en aangegane afspraken.

Thema's als duurzaamheid en klimaatbestendigheid vormen van meet af aan randvoorwaarden voor elk provincieplan en worden daarom in dit PMP niet verder uitgewerkt.

De duurzaamheidsdefinitie uit het Brundtlandrapport is leidend voor het Europese milieubeleid en zo overgenomen door Nederland. Dat geldt ook voor Europese milieu-, water- en

bodemrichtlijnen en het landelijke NMP4 met het principe 'de vervuiler betaalt'. Ook de uitgangspunten uit het ISM 2006-2010 worden onverkort gehandhaafd:

- erfgoed: behouden van kwaliteit van water, bodem en lucht;
- eco-efficiency: economisch ontwikkelen zonder dat de druk op het milieu toeneemt;
- deregulering: minder regels en anders omgaan met normen.

Milieu en gezondheid

Gezondheid krijgt in dit PMP een bijzonder accent. Milieufactoren kunnen een negatief effect hebben op de gezondheid. Gezondheid is niet alleen de afwezigheid van ziekte of handicap, maar een toestand van compleet fysiek, mentaal en sociaal welbevinden. De kans dat een vervuiling of andere milieufactoor ziekte veroorzaakt, hangt af van twee dingen. Namelijk de schadelijkheid van die milieufactoor en daarnaast de mate waarin iemand ermee in contact komt. Asbest kan zeer gevaarlijk zijn, maar wie nooit met asbest werkt, krijgt er geen last van.

De fysieke omgeving bepaalt aan welke omgevingsfactoren we blootgesteld worden. In dit Provinciale Milieuplan gaat de aandacht vooral uit naar het beïnvloeden van de fysieke omgeving.

Opzet van het PMP

Het PMP biedt een sturend kader voor negen thema's: Externe veiligheid, luchtkwaliteit, geur, geluid, licht, afval, stortplaatsen en concrete onderdelen van water en bodem die niet elders zijn geregeld. Daarnaast is er aansturing van het milieu voor biodiversiteit, energie, water, inrichting en mobiliteit in andere strategische plannen.

Bij de behandeling van elk inhoudelijk milieuthema wordt de volgende indeling aangehouden:

- Waar gaat het thema over, wat is de relatie met gezondheid en hoe staan we ervoor?
- Wat voor wettelijke sturingsmogelijkheden gelden er?
- Welke ambities hebben we?
- Wat gaan we de komende jaren concreet doen?

Per milieuthema is gekozen voor een beperkte set (1 - 3) aan milieu-indicatoren. Dit zorgt voor een representatief, maar ook overzichtelijk beeld van de toestand van het milieu in onze provincie. Tevens is er een koppeling gemaakt naar de provinciale begroting.

Er zijn specifieke Brabantse problemen die een Brabantse oplossing vereisen en die voldoen aan de randvoorwaarden uit de Agenda van Brabant. Naast een terugtrekking op wettelijke taken is er een koers aangegeven onder wat voor voorwaarden taken daar aan toegevoegd kunnen worden. Er zijn milieuproblemen die in Noord-Brabant pregnanter optreden, hardnekkiger van aard zijn of een veel zwaarder beslag leggen op volksgezondheid en het gebruik van water, bodem en lucht dan elders in Nederland. Deze worden voorzien van extra aandacht, beleid of middelen om de problematiek sneller op te lossen of door hogere normen te stellen dan landelijk of Europees is afgesproken. Er zijn drie concrete onderwerpen waar de provincie in 2011-2014 mee aan de slag gaat:

1. *Luchtkwaliteit*

De provincie wil luchtwassers bij de intensieve veehouderij. Deze zijn bedoeld om ammoniak, fijnstof, geur en verspreiding van zoönosen op te vangen. De provincie wil dat binnen enkele jaren alle nieuwe en bestaande intensieve veehouderijen vanaf een nader te bepalen ondergrens, uitgerust worden met een luchtwasser die op alle genoemde punten een bijdrage levert aan de vermindering van emissies. Tevens willen wij dat ze worden uitgerust met een controlesysteem waardoor overheden makkelijk kunnen controleren of ze functioneren. Deze maatregelen in de Provinciale Milieuverordening die-

nen aan te sluiten bij het stikstofconvenant Natura2000.

De provincie wil met het bedrijfsleven een convenant gaan afsluiten, vergelijkbaar zoals dat met de landbouw en natuurorganisaties is gebeurd, dat zich richt op maatregelen om de ammoniakuitstoot verdergaand te beperken.

2. *Waterkwaliteit*

De provincie wil met het landbouwbedrijfsleven en waterschappen afspraken gaan maken hoe zij de overdaad aan fosfaat in water en bodem kan verminderen. Deze bedreigen de natuurkwaliteit en drukken negatief op het halen van doelstellingen bij Natura2000-gebieden.

3. *Footprint en biodiversiteit*

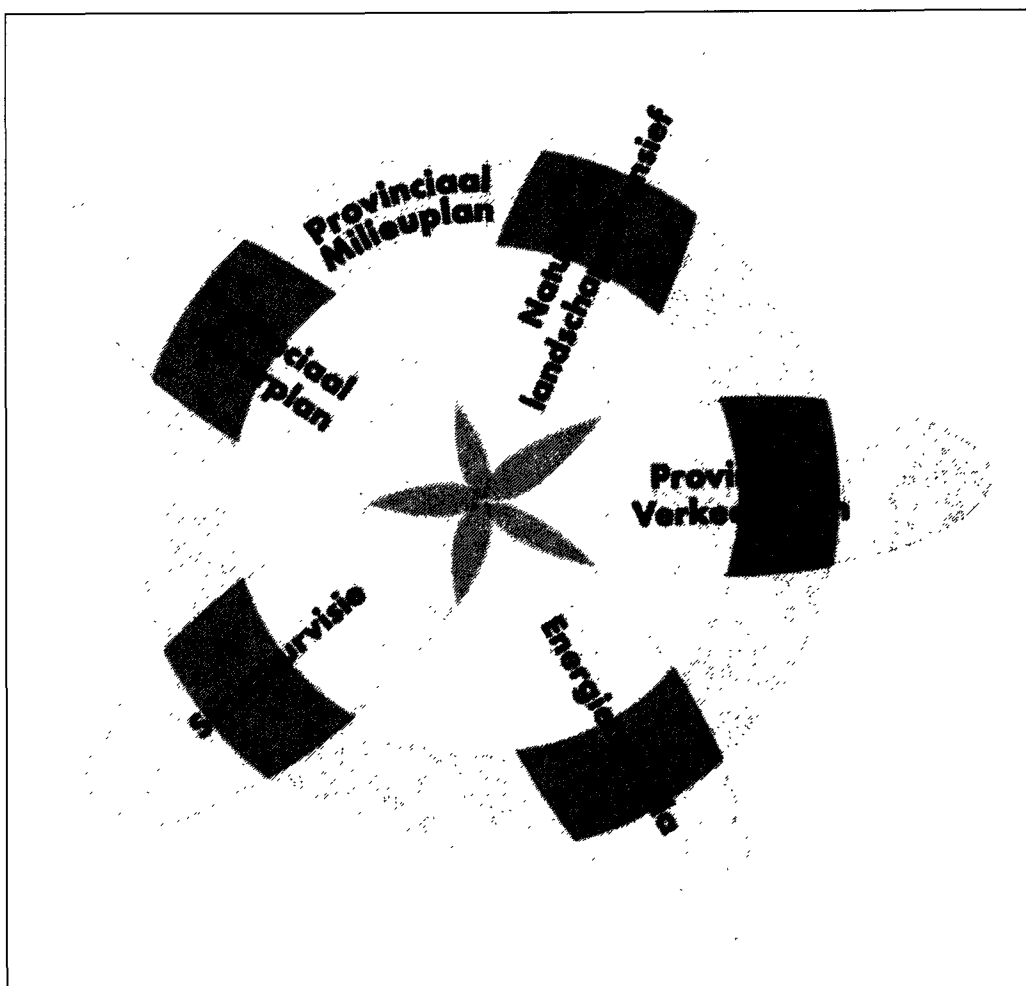
Om de teruggang in biodiversiteit tegen te gaan, wil de provincie aan de slag met adviezen van de landelijke Taskforce Biodiversiteit. Ze wil met Brabantse organisaties afspraken gaan maken over maatregelen die zij kunnen nemen. Ze hebben betrekking op ambitieuze biodiversiteitsdoelen, gebiedsbescherming en groene industriepolitiek met benutting van economische instrumenten.

Randvoorwaardelijk voor strategische plannen

Het provinciale milieubeleid krijgt niet alleen vorm in het PMP. De provincie heeft naast het PMP nog vijf andere strategische plannen die de inrichting en het gebruik van de leefomgeving regelen:

1. Structuurvisie en Verordening Ruimte
2. Provinciaal Waterplan
3. Provinciaal Verkeers- en Vervoers Plan
4. Energieagenda
5. Natuur- en Landschapsoffensief

In al deze plannen zitten milieumaatregelen. In het PMP wordt het beleid en de onderlinge afstemming voor negen thema's geregeld. Sommige van deze thema's hebben grote invloed op het behalen van doelstellingen in de vijf andere strategische plannen. Anderzijds hebben de vijf plannen ondersteuning nodig vanuit het PMP voor het behalen van de eigen doelstellingen. Over het algemeen is het PMP randvoorwaardelijk en de plannen en projecten kunnen vaak via koppeling met andere belangen in uitvoering genomen worden. Door de onderlinge integrale afstemming en de versterking op kernthema's komt het totale milieubeleid aan bod. Het PMP is gelijkwaardig aan de andere strategische plannen en bevat geen beleidsuitspraken die dwingend of opleggend zijn voor deze plannen. Het PMP is gebaseerd op bestaande ambities, zowel vanuit de thema's van het PMP als van de overige beleidsvelden.



Afbeelding - Plannen waarin provinciaal milieubeleid wordt geregeld

Verlagen regeldruk bedrijven

Het terugdringen van regeldruk voor bedrijven en medeoverheden is één van de beleidsdoelstellingen van de provincie. Zij wil een toekomstig milieubeleid realiseren met zo min mogelijk regels en lasten voor het bedrijfsleven. Het is tevens de intentie om de huidige regels en lasten bij het bedrijfsleven te reduceren. Door de komst van de Wabo en ICT-oplossingen ontstaan er op dit vlak nieuwe kansen. De provincie kijkt hierbij over haar eigen grenzen en zoekt actief aansluiting bij andere overheden en belangenorganisaties. Ook op provinciaal niveau blijft de provincie zich inzetten om een vermindering van regeldruk voor het bedrijfsleven te realiseren. Minimaal éénmaal per jaar zal het provinciaal bestuur met het bedrijfsleven om tafel gaan zitten om actief op zoek te gaan naar concrete voorbeelden voor lastenverlichting.

2.2.6 Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Waar water werkt en leeft'

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens

beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De provincie hanteert de volgende hoofddoelstelling voor het waterbeleid in Noord-Brabant: 'De provincie wil dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen'. Dit vertalen we in de volgende maatschappelijke doelen:

- Schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen.
- Adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen.
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

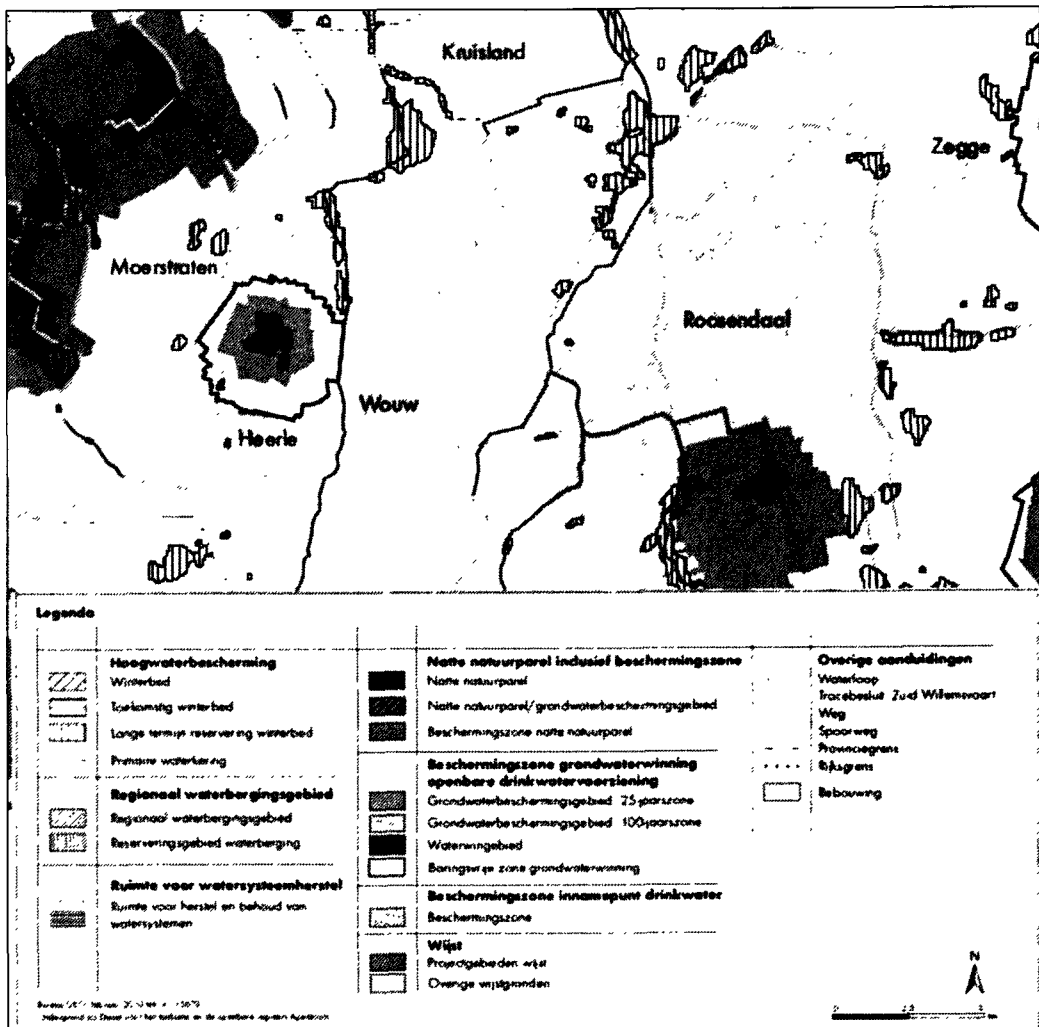
In Noord-Brabant worden acht waterhuishoudkundige functies onderscheiden waarvoor naast de bovengenoemde algemene doelstellingen ook meer specifieke doelstellingen gelden, namelijk:

- Functie 'Waternatuur'
- Functie 'verweven voor waterlopen'
- Functie 'ecologische verbindingszone langs waterlopen'
- Functie 'Scheepvaart'
- Functie 'Zwemwater'
- Functie 'water voor de Groene Hoofdstructuur'
- Functie 'water voor de Agrarische Hoofdstructuur'
- Functie 'water in bebouwd gebied'

In de meeste gevallen betreft het functies die zonder of met slechts beperkte aanpassingen zijn overgenomen uit het vorige Waterhuishoudingsplan (WHP 2003), omdat de evaluatie van het waterbeleid geen aanleiding tot verandering heeft gegeven. De functie 'scheepvaart' daarentegen is nieuw. De functie 'verweven' is een verbreding van de functie 'viswater' uit het WHP 2003, die in dit plan is vervallen.

Provinciaal Waterplan als structuurvisie

Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie. Hier wordt invulling aan gegeven door in dit plan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid vast te leggen voor zeven typen van doelstellingen. Er wordt daarbij gestreefd naar verankering in de bestemmingsplannen via de mogelijkheden die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Indien de ruimtelijke verankering via overleg onvoldoende gestalte krijgt, zal de provincie de aanpak volgen zoals opgenomen in de structuurvisie.



Afbeelding - Uitsnede uit Plankaart Structuurvisie Water

De ruimtelijke aspecten die in het Waterplan de status van structuurvisie krijgen, zijn de gebieden voor hoogwaterbescherming, de regionale waterbergingsgebieden, de ruimte voor watersysteemherstel (onder andere hermeanderingszones langs beken en ruimte voor Ecologische verbindingzones), de Natte natuurparels inclusief de attentiegebieden, de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare watervoorziening, de beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden (gebieden waar ijzerrijk grondwater langs diepe breuken in de ondergrond naar het oppervlak wordt gestuwd, om daar na een veelal langdurig ondergronds verblijf in sloten, greppels of tot in het maaiveld uit te treden).

De Engebeek speelt een rol in het herstel en behoud van watersystemen.

2.2.7 Cultuurhistorische Waardenkaart

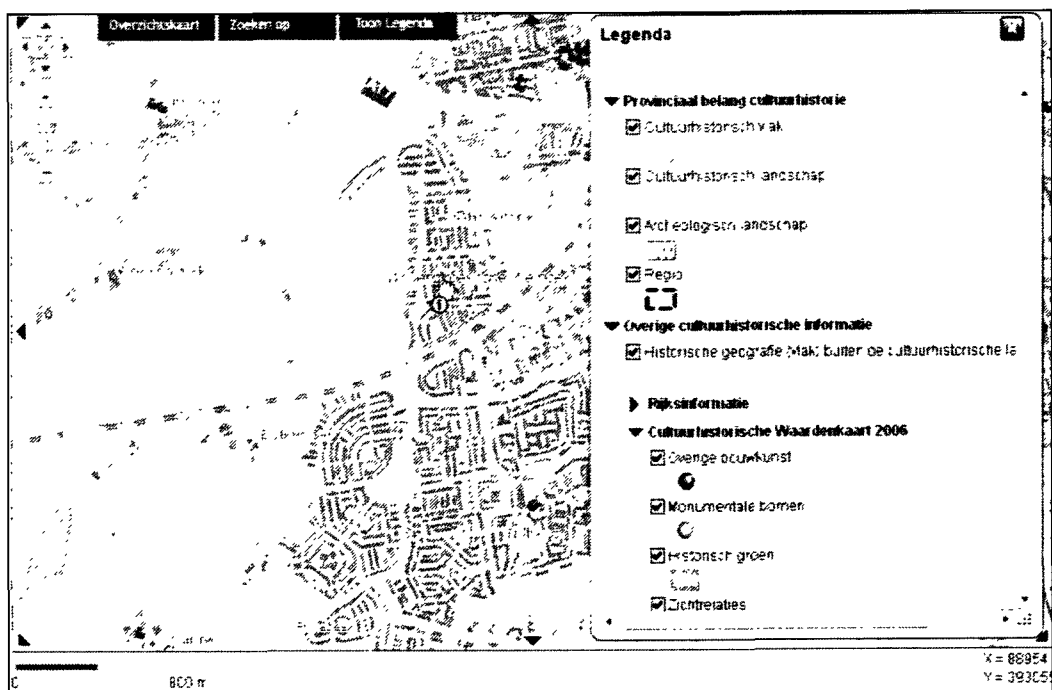
De provincie Noord-Brabant heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld in 2000. Deze kaart is dynamisch en wordt regelmatig aangepast. De CHW is op 21 december 2010 opnieuw vastgesteld door Gedeputeerde Staten. De CHW 2010 treedt in werking per 1 februari 2011.

Het verschil met de vorige CHW is het benoemen en begrenzen van het provinciaal cultuurhistorisch belang. Hiervoor zijn 21 cultuurhistorische landschappen en de hierin gelegen cultuurhistorische vlakken geselecteerd en begrensd. De vorige HW is hiervoor de basis geweest.

Tegelijkertijd zijn 16 archeologische landschappen geselecteerd en begrensd. Van al deze landschappen zijn beknopte beschrijvingen gemaakt. De bestaande beschrijvingen van de cultuurhistorische vlakken zijn geactualiseerd. De overige waarden zijn overgenomen van de vorige CHW of betreffen de bestanden van derden.

Roosendaal valt in de regio West-Brabantse Venen. De CHW bestaat uit een aantal onderdelen:

- historische bouwkunst: dit zijn de 'monumenten' uit het dagelijks taalgebruik;
- historische stedenbouw: dit betreft de combinatie van de historisch gegroeide ruimtelijke structuur en de historische bebouwing. Het kan gaan om een gehucht, dorp, stad, woonwijk of industrieel complex. Selectie en waardering heeft plaatsgevonden op basis van de historische waarde van de structuur en de bebouwing en de onderlinge samenhang daarvan, de herkenbaarheid van beide elementen en de samenhang met de historisch-landschappelijke omgeving.
- Een gedeelte van het plangebied is qua historische stedenbouw als hoog gekwalificeerd.
- historische geografie: aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving;
- historisch groen: de groenelementen en structuren die door ingrepen van de mens ontstaan;
- historische zichtrelaties, hieronder vallen: molenbiotopen, schootsvelden, eendenkooien en zichtrelaties;
- archeologische monumenten: deze kaartlaag bestaat uit de Archeologische Monumenten Kaart Noord-Brabant (AMK);
- indicatieve archeologische waarden, naast de hierboven genoemde archeologische monumenten zijn op de cultuurhistorische waardenkaart indicatieve archeologische waarden af te lezen.



<http://www.brabant.nl/kaarten/culturele-kaarten/cultuurhistorische-waardenkaart-2010.aspx>

Afbeelding - Uitsnede concept Cultuurhistorische Waardenkaart 2010

Uit het concept van de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat er voor het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden bekend zijn.

De gemeente Roosendaal zal in de loop van 2011 zelf een Cultuurhistorische Waardenkaart presenteren via internet, waarbij de Provinciale CHW is verrijnd en ondersteund wordt met aanvullende gegevens zoals bijvoorbeeld luchtfoto's uit 1934, 1958, 1975 en 1985. Op basis van deze gemeentelijke verrijning zal de Provinciale CHW worden aangepast.

2.2.8 Aardkundige waardenkaart

De provincie wil aardkundige waarden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis. Ze zijn onvervangbaar. Vanuit die gedachte heeft de provincie veertig gebieden van provinciale of nationale betekenis opgenomen in het streekplan en voorzien van aanvullende ruimtelijke bescherming.

De aardkundig waardevolle gebiedenkaart is de concrete uitwerking van de veertig, tot nu toe alleen globaal begrensde, gebieden. Hij bestaat uit een kaartatlas en een toelichting. De provincie geeft op deze manier een impuls aan behoud en ontwikkeling van aardkundige waarden, in én buiten de veertig gebieden. Op 3 augustus 2005 is de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Brabant bekendgemaakt. Een dag later is het vaststellingsbesluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in werking getreden. In tegenstelling tot de Cultuurhistorische Waardenkaart is de Aardkundige Waardenkaart geen dynamische kaart die regelmatig wijzigt.

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

2.3 Beleid waterschap

2.3.1 Keur waterkeringen en oppervlaktewateren waterschap Brabantse Delta

Het waterschap stelt regels op voor het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Ook zijn er regels om te voorkomen dat dijken en kaden beschadigd worden. Dat is noodzakelijk om West-Brabant te beschermen tegen overstromingen. Deze regels worden aangeduid als de keur. De volledige aanduiding is: 'Keur waterkeringen en oppervlaktewateren waterschap Brabantse Delta'. Dit is een verordening met voorschriften die aangeven wat al of niet is toegestaan in en langs waterlopen en dijken. Voor het toestaan van activiteiten in en langs waterlopen en dijken kent de Keur vergunningplichten. In beleidsregels beschrijft het waterschap hoe met de vergunningverlening wordt omgegaan. Zo kan men niet alleen zien waar een vergunning voor nodig is, maar ook hoe een vergunningsaanvraag beoordeeld zal worden en welke voorwaarden gesteld kunnen worden.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in 2009 een nieuwe Keur opgesteld, naar aanleiding van de nieuwe Waterwet. Beiden zijn in december 2009 in werking getreden. De wet vangt allerlei bestaande wetten op het gebied van water. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlaktewater, het grondwater en de waterbodem (het watersysteem), en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

Kwantiteit

Op basis van de keur is een vergunning noodzakelijk voor het lozen op oppervlaktewater van hemelwater dat afkomstig is van een verhard oppervlak van 2000 m² of meer. Bij kleinere oppervlaktes volstaat een melding aan het waterschap. Indien door de ontwikkeling het verhard oppervlak met meer dan 2000 m² toeneemt eist het waterschap compensatie voor de uitbreiding van verharding. Dit heeft als doel te voorkomen dat de ontwikkeling leidt tot een versnelde en/of vergrote afvoer van hemelwater uit het gebied. Een afvoerend verhard oppervlak kleiner dan 2000 m² zal worden meegenomen in het kader van de 'Stedelijke wateropgave'. Voor het aanleggen van een overstort-/lozingsconstructie moet nog wel een ont-heffing in het kader van de Keur worden aangevraagd.

Compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde:

1. Infiltreren
2. Retentie binnen het plangebied
3. Retentie buiten het plangebied
4. Berging in bestaand watersysteem

Bij het dimensioneren van de retentie-/infiltratievoorziening dient rekening te worden gehouden met het hele frequentiebereik van hoeveelheden met een herhalingstijd van 1 tot 100 jaar. Aangezien de retentiebehoefte het grootst is bij T = 100 is deze waarde maatgevend.

Indien afkoppeling van bestaande verharding plaatsvindt, het bestaande rioolstelsel niet wordt aangepast en lozing binnen het bestaande rioleringsgebied wordt gesitueerd, is compensatie van de berging in het stelsel niet verplicht. Bij afkoppelen met aanpassing van het rioolstelsel, of als lozing plaatsvindt buiten het bestaande rioleringsgebied, dient het verlies aan berging te worden gecompenseerd. Deze benodigde berging bij afkoppeling wordt gezien als een gezamenlijke opgave voor gemeente en waterschap.

Kwaliteit

De samenstelling van het afvloeiende hemelwater bepaalt mede de wijze waarop met de afvoer van het hemelwater wordt omgegaan. De bestemming van het water volgt uit de lokale situatie. Hierbij gelden geen dogma's: lozing in de bodem is niet altijd goed en afvoer naar de rwzi is niet altijd slecht.

- Schoon hemelwater, dat wil zeggen hemelwater dat afvloeit van oppervlakken in de verontreinigingscategorie "gering", kan direct worden geloosd op het oppervlaktewater.
- Hemelwater dat afstroomt van oppervlakken in de verontreinigingscategorie "matig", zoals bedrijfsterreinen met kantoren en lichte industrie (categorie 1 en 2), kan worden geïnfilteerd of na zuivering worden geloosd op het oppervlaktewater. Deze zuivering kan lokaal of centraal worden vormgegeven.
- Hemelwater dat afstroomt van oppervlakken in de verontreinigingscategorie "groot" dient afgevoerd te worden naar de rwzi. Er dient dan bij voorkeur te worden afgevoerd via een verbeterd gescheiden rioolstelsel (VGS), waarbij het waterschap voor matig en zwaar verontreinigde oppervlakken uitgaat van een berging van 2- 4 mm en een pompovercapaciteit van 0,2 - 0,3 mm/uur.

2.3.2 Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen. Bij de keuze daarvan heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

Het plan is op 22 december 2009 in werking getreden en is geldig tot 22 december 2015. Na zes jaar wordt het plan geactualiseerd.

Wat is de visie op het waterbeheer na 2010?

- Dynamische samenleving
Het waterschap heeft drie heel verschillende toekomstbeelden verkend en daaruit afgeleid welke voorbereidingen altijd goed zijn.
- Verantwoord en duurzaam
Maatschappelijk verantwoord ondernemen is verankerd in het werkproces. Zuinig omgaan met water en energie en gebruik van duurzame materialen zijn daar onderdelen van.
- Inhaalslag beheer en onderhoud
De afgelopen jaren lag het accent op aanleg van nieuwe projecten. De komende jaren krijgen beheer en onderhoud een impuls.
- Effectief samenwerken
Veel partijen zijn betrokken bij waterbeheer. Samenwerken op alle niveaus maakt het waterbeheer effectiever en goedkoper.

Wat zijn de kaders voor het waterbeheerplan?

- Waterplannen op alle niveaus
Het Nationale Waterplan en het Provinciale Waterhuishoudingsplan vormen de kaders voor het waterbeheerplan, samen met de wet- en regelgeving. Alle waterplannen zijn gelijktijdig in de inspraak gebracht.
- Gebiedsproces als basis
Gemeenten en belangengroepen hebben de basis voor het waterbeheerplan gelegd tijdens gebiedsprocessen.

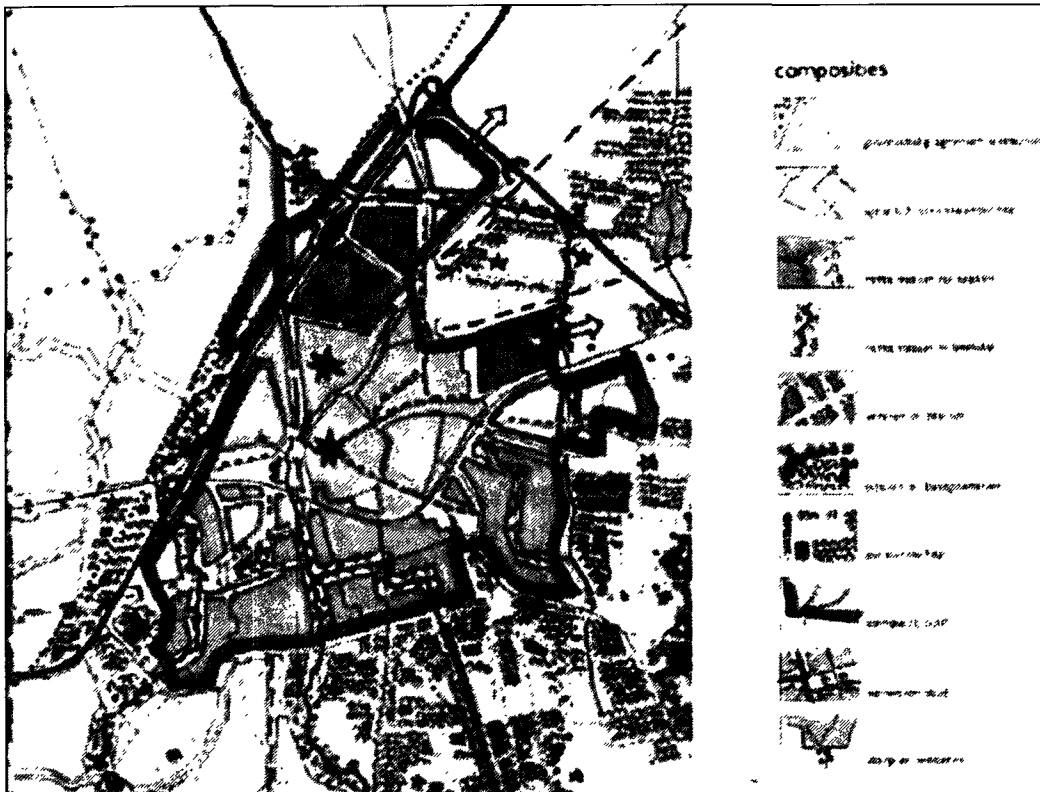
- Controleren en aanpassen
Het waterbeheerplan geeft ruimte voor het continue proces van controleren en aanpassen.

Via het uitvoeren en opstellen van een watertoets worden de diverse beleidskaders gewaarborgd. Ook voor het onderliggende plan is een watertoets uitgevoerd.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 StructuurvisiePlus Bergen op Zoom-Roosendaal

De Structuurvisie Plus (januari 2001) is een plan waarin op hoofdlijnen wordt aangegeven hoe in de toekomst moet worden omgegaan met zaken als woningbouw, recreatie, bedrijventerrein, natuur, verkeer, water en landbouw voor het grondgebied van de gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal. Voor een groot deel hebben Bergen op Zoom en Roosendaal daar al over nagedacht toen deze gemeenten ieder afzonderlijk een structuurvisie maakten. In Roosendaal is deze visie in 1998 onder de naam Ruimtelijke Ontwikkeling Strategie 2010 (ROS 2030) vastgesteld door de gemeenteraad. Op hoofdlijnen wijkt de Structuurvisie Plus niet af van de afzonderlijke structuurvisies. Toch zijn er bepaalde ontwikkelingen, zoals de aanleg van de industriegebieden Borchwerf II en Auvergnepolder bij Bergen op Zoom, die bij de verdere uitwerking extra aandacht vragen.



Afbeelding - Uitsnede StructuurvisiePlus Bergen op Zoom - Roosendaal,

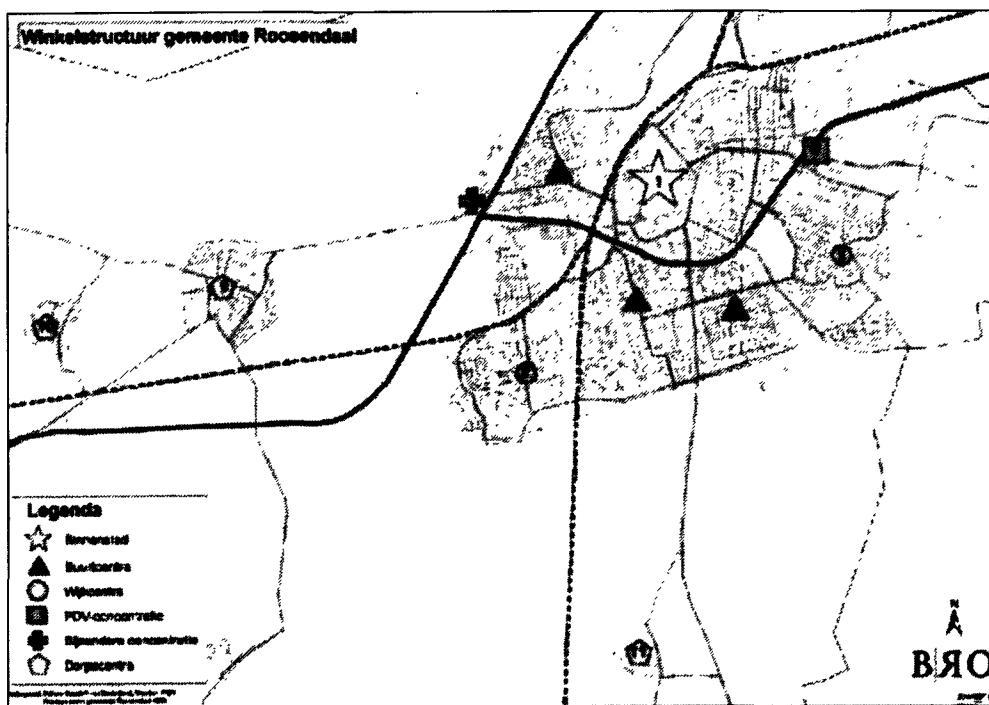
In de Structuurvisie Plus vormen de kwaliteiten van een gebied een zeer belangrijke wegingsfactor bij de keuze van de meest geschikte locaties voor allerlei voorzieningen. In de Structuurvisie Plus-benadering zijn de fysieke dragers van de duurzame kwaliteit van de stad en het landschap conditionerend voor de invulling van een gebied met programma's voor wonen, werken en recreëren. De discussie start derhalve aan de kant van het structuurbeeld alvorens tot de confrontatie met programma's over te gaan. De waterbodem en natuurlaag, de infrastructuurlaag en occupatielaag vormen de duurzame dragers van stad en landschap voor de lange termijn. Het zijn de condities voor de ontwikkelingen aan de kant van de programma's. Daar is de dynamiek hoger. De conjunctuur aan de vraagzijde van de diverse woon- werk en voorzieningenmilieus is nu eenmaal aan verandering onderhevig. De resulterende dynamiek valt, zeker voor een periode van 30 jaar, moeilijk te voorspellen. Hier zijn "flexibiliteit" condities (in plaats van blauwdrukken), "meeademen met de vraagontwikkeling", toverwoorden. Verandering of aanpassingen in de waterlaag en infrastructuurlaag kosten veel tijd en/of hogere investeringen.

Het plangebied ligt weliswaar buiten de globale randen van de "compacte stad". De exacte locatie en invulling daarvan zijn in de structuurvisie nog niet aangeduid.

2.4.2 Detailhandelsnota

Inleiding

Tegen de achtergrond van de initiatieven in de detailhandel heeft de gemeente Roosendaal in 2008 één integrale detailhandelsnota opgesteld, als belangrijk afwegingskader voor de vele plannen en initiatieven. In de detailhandelsnota staan de volgende drie concrete doelstellingen centraal: De detailhandelsnota geeft een antwoord op de vraag wat Roosendaal als stad wil bereiken. Daarbij gaat het ook om visie en keuzen ten aanzien van de wenselijke detailhandelsstructuur. De nota dient als toetsingskader om initiatieven uit de markt te beoordelen. Daarnaast is het een praktisch plan om gewenste ontwikkelingen uit te lokken en om coalities te kunnen maken tussen overheid en bedrijfsleven.



Afbeelding - winkelstructuur gemeente Rosendaal

Door het opstellen van een Ruimtelijk Economisch Actieplan Binnenstad wordt ingehaakt op één van de twee speerpunten uit het Collegeprogramma van de gemeente Rosendaal, namelijk een duurzame kwaliteitsslag voor de binnenstad.

FOC Rosada

De Factory Outlet Rosada wordt in de detailhandelsnota aangemerkt als een van de drie beeldbepalende winkelconcentraties; een uniek winkelcentrum met een zeer breed marktgebied. FOC Rosada is in potentie een sterk thematisch cluster met een bovenregionale aantrekkingskracht. Andere sterke punten zijn de uitstraling, de compactheid en overzichtelijkheid en de goede parkeermogelijkheden.

Als negatieve aspecten werden in 2007 genoemd de leegstand, de nog ontbrekende 'echte' trekker, te beperkte variatie en de nog beperkte synergie met de binnenstad. FOC Rosada was in 2007 echter nog volop in de fase van ontwikkeling en ingroeien. FOC Rosada dient de kans te krijgen om de unieke waarden van het winkelcentrum door te ontwikkelen. Dit heeft onder andere ook te maken met het verkrijgen van een voldoende 'kritische massa'.

Profiel

In de detailhandelsnota wordt aangegeven dat het voor de lokale detailhandelsstructuur gewenst is om FOC Rosada de kans te bieden om binnen het thema (FOC) door te groeien en daarmee Rosendaal sterker als toeristisch recreatieve winkelstad op de kaart te zetten. Ook voor combinatiebezoeken en de synergie met andere winkelconcentraties (m.n. de binnenstad) biedt dit nieuwe kansen.

Perspectief

Het perspectief voor FOC Rosada wordt in de detailhandelsnota bij de huidige marktverdeling in Nederland, als redelijk tot goed aangemerkt en kan verder toenemen wanneer de kritische massa toeneemt en meer exclusieve merken zich vestigen. De samenhang met de ontwikkeling van de binnenstad moet nadrukkelijk worden bewaakt.

Het is hierbij van belang om zuiver te blijven in de branchering, zoals dat ook in de eerste fase van het FOC is gebeurd en publiek- en privaatrechtelijk is vastgelegd.

De gewenste uitbreiding (fase 2) past binnen het geformuleerde perspectief.

2.4.3 Gemeentelijk Verkeer en VervoerPlan GVVP 2008 - 2015

Roosendaal is strategisch gelegen op een knooppunt van autosnelwegen en spoorlijnen tussen twee van de meest verstedelijkte gebieden van Europa, namelijk de Randstad en de regio Antwerpen-Brussel-Gent-Leuven (de Vlaamse Ruit). Deze ligging geeft de stad en haar omgeving een enorme aantrekkingskracht voor ruimtelijke ontwikkelingen en verkeer.

De provincie onderscheidt stedelijke en landelijke regio's. Roosendaal is samen met de gemeente Bergen op Zoom zo'n stedelijke regio waar taakstellend ruimte wordt geboden voor economische ontwikkelingen en woningbouw. In de afgelopen decennia is de stad er ondanks, of dankzij, de groei in geslaagd een aantrekkelijke vestigingsplaats voor werken, wonen, winkelen en overige activiteiten te blijven. Deze activiteiten (economisch en recreatief) leiden tot mobiliteit. Om dit proces in de komende decennia in goede banen te leiden, zullen forse inspanningen moeten worden verricht, onder andere vanuit het verkeersoogpunt.

Het GVVP 2004-2015 is op 25 maart 2004 vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de vaststelling van het plan is bepaald dat het GVVP 2004-2015 tussentijds wordt geëvalueerd en zonodig wordt bijgesteld voor de periode 2007-2010. Als gevolg van maatschappelijke, bestuurlijke en demografische ontwikkelingen is het GVVP op enkele onderdelen beperkt houdbaar en dient de ingezette koers tussentijds te worden geëvalueerd en bijgesteld.

In 2007 is het GVVP, zoals bij de vaststelling van het plan is bepaald, tussentijds geëvalueerd. De rapportage bouwt voort op het in 2004 vastgestelde GVVP, aangevuld met de bevindingen uit de evaluatie. De voornaamste conclusie van de evaluatie is dat het GVVP 2004-2015 als beleids- en uitvoeringskader een hoge gebruikswaarde heeft. Doelen zijn gehaald en tal van projecten zijn uitgevoerd.

Op basis van de conclusies uit de tussentijdse evaluatie heeft het college van burgemeester en wethouders besloten tot een partiële actualisering van het GVVP, waarbij het beleidskader is geactualiseerd en meer integraal is (meer aandacht voor ruimtelijke ontwikkeling, milieu en Wmo). Verder zijn er aanvullende doelen en taken geformuleerd en gekoppeld aan effectindicatoren. De toekomstscenario's zijn geactualiseerd op basis van actuele ruimtelijke ontwikkelingen en er is een systeem ontwikkeld voor systematische monitoring.

Het GVVP 2008-2015 is het geactualiseerde integrale verkeers- en vervoerskader voor de periode 2008-2015 met een doorkijk tot 2025. Het dient bij lopende en toekomstige ontwikkelingen gehanteerd te worden als leidraad voor het beleid, beleidsuitwerking en uitvoering van projecten. Het betreft hier een partiële actualisatie. Slechts de onderdelen waarin veranderingen zijn opgetreden, zijn in dit GVVP aangepast.

Vanuit de hoofddoelstelling: 'Het bevorderen van een goede en veilige afwikkeling van het verkeer dat noodzakelijk is voor sociaaleconomische activiteiten, waarbij alle vormen van verkeershinder zoveel mogelijk worden beperkt' zijn concrete doel- en taakstellingen geformuleerd naar de thema's mobiliteit, verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid.

Deze hoofddoelstelling is in de volgende concrete doelstellingen vertaald en voor het plangebied als zodanig relevant:

- Stimuleren langzaam verkeer en openbaar vervoer.

- Terugdringen van het werkgerelateerde autogebruik door het stimuleren van alternatieven binnen het kader van mobiliteitsmanagement.
- Stimuleren fiets- en voetgangersverkeer.
- Investeren in het fietsrouten netwerk in combinatie met het reduceren van de wachttijden voor fietsers bij verkeerslichten.
- Faciliteren recreatief fietsverkeer door onderhoud en uitbreiding van fietsvoorzieningen op de hoofdroutes van het knooppuntensysteem.
- Bereikbaarheid geldt voor iedereen en is belangrijk voor het economisch en sociaal functioneren van Roosendaal.
- Goede bereikbaarheid economische centra en grootschalige voorzieningen en bereikbaarheid.
- Behouden/bevorderen van bereikbaarheid en ontsluiting in de binnenstad in relatie tot de leefbaarheid; alsmede synergie met FOC Rosada optimaliseren
- Geleiding autoverkeer door middel van de drie B's: Benutten, Beprijzen en Bouwen.
- Bij nieuwbouwontwikkeling parkeercapaciteit realiseren op eigen terrein en mogelijkheid bezien voor extra parkeerplaatsen om parkeerdruk voor bestaande functies te verlichten.
- Behouden/bevorderen van parkeren in de binnenstad en de huidige ring als parkeerring laten functioneren met behulp van een goed parkeerverwijssysteem.
- (Integrale) aanpak parkeren op bedrijventerreinen en gezamenlijke parkeermogelijkheden in openbaar gebied oppakken in het kader van parkmanagement.
- Optimaliseren benutting parkeervoorzieningen voordat nieuwe parkeervoorzieningen worden gerealiseerd (principe: eerst benutten, dan bouwen).
- Duurzaam veilig inrichten van gebiedsontsluitingswegen en verblijfsgebieden: verbeteren van de verkeersveiligheid, kruispunten herinrichten en rotondes aanleggen en conflictvrije fietsroutes aanleggen.
- Verminderen ongevallen, met name letselongevallen.
- Beschermen zwakkere verkeersdeelnemers.
- Betere handhaving van foutief parkeren op gevaarlijke locaties.
- Terugdringen van de overlast van geluid en luchtverontreiniging door het verkeer en vroegtijdig anticiperen op milieueffecten waardoor negatieve milieueffecten door de groeiende intensiteit van het autoverkeer zoveel mogelijk worden beperkt.

2.4.4 Groen- en landschapsplan voor de Brabantse buitensteden: De Zoom van West-Brabant

De gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal hebben gezamenlijk de beleidsnota voor groen- en landschapsbeleid, het Landschapsontwikkelingsplan De Zoom van West Brabant (december 2010) opgesteld.

Dit landschapsontwikkelingsplan (LOP) richt zich zowel het buitengebied als op de kernen. De opgave voor het landschapsontwikkelingsplan is een samenhangende beleidsvisie te geven op het landschap - inclusief het groen in het stedelijke landschap - van Bergen op Zoom en Roosendaal. In de visie worden de bestaande ruimtelijke beleidsvisies en lopende projecten geïntegreerd.

Het LOP geeft antwoord op de vraag hoe de landschappelijke kwaliteiten -belevingswaarde cultuurhistorie, natuur, recreatieve waarde- gewaarborgd kunnen worden. Ook geeft het aan hoe het ruimtelijk beleid en de ontwikkelingen voor een vitaal platteland kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van het landschap.

Dit resulteert voor het LOP in drie centrale opgaven.

- Het LOP omschrijft de huidige en gewenste kwaliteit en structuur van het landschap. Het plan geeft bovendien op hoofdlijnen aan, waar en in hoeverre ontwikkeling, bescherming, onderhoud en herstel nodig is. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is hoe het landschap ruimte kan bieden aan uiteenlopende vormen van gebruik -wonen, werken en recreëren -die als vanzelfsprekend horen bij een vitaal platteland.
- Het LOP geeft voorstellen voor de afstemming van de dynamiek op het landschap. Essentieel is daarbij hoe en in welke mate de veranderende landbouw en andere al of niet nieuwe functies ruimte en vorm krijgen. Daarbij dient sprake te zijn van behoud, zorgvuldige inpassing en nieuwe ruimtelijke kwaliteit. De landschapsontwikkelingsvisie spreekt zich uit over de mogelijkheden voor ontwikkeling. Met name is de inzet om vernieuwingen tot meer kwaliteit te laten leiden en bedreigingen voor het landschap af te wenden.
- Het LOP geeft aan hoe gemeenten aan draagvlak en realisatie kunnen werken. Van belang bij dit onderdeel is om aan te geven wat de taken van de gemeenten zijn en hoe met derden samengewerkt kan worden. Hierbij komt ook aan de orde welke middelen ingezet kunnen worden en welk deel van de opgave prioriteit krijgt.

Vanuit deze centrale opgaven zijn vier thema's voor de landschapsontwikkelingsvisie geformuleerd.

- De duurzame structuur van reliëf, natuur en water;
- Het agrarische werklandschap;
- De cultuurhistorische structuur;
- Het landschap en de kernen.

Er zijn twee sporen voor de realisatie van de landschapsontwikkelingsvisie.

- De landschapsontwikkelingsvisie krijgt een doorwerking in ruimtelijk beleid. De gemeenten zullen de inhoudelijke visie over landschapsontwikkeling hanteren bij toetsing en planvorming.
- De gemeenten initiëren uitvoeringsprojecten. Het zijn meestal samenwerkingsprojecten met derden: het waterschap, terreinbeherende organisatie en particulieren.

Door beide sporen te volgen, wordt bereikt dat de planologische doorwerking en de actieve kant van het landschapsbeleid elkaar versterken en dat het draagvlak voor de kwaliteit van het landschap zal toenemen.

Er zijn 9 uitvoeringsprojecten die in het LOP prioriteit hebben gekregen. Géén van de uitvoeringsprojecten heeft betrekking op het plangebied De Stok fase 2 en 2a.

2.4.5 Milieubeleidsplan

Het milieubeleidsplan geeft de ambities en (rand)voorwaarden aan met betrekking tot milieu voor de andere beleidsterreinen. Het plan is daarom vooral intern bindend en richtinggevend voor de gemeente. Het milieubeleidsplan heeft een planperiode van vier jaar. Het beleidsplan bestaat uit twee delen. Een beleidsmatig deel - het eigenlijke Milieubeleidsplan - en een deel dat bestaat uit het Meerjarenuitvoeringsprogramma en de Milieumonitor.

Deel 1: Het beleidsmatige deel

De kernbegrippen uit het milieubeleidsplan zijn: verinnerlijking, programmatische aanpak, eigen verantwoordelijkheid, kwaliteit, milieurendement en het gebruik van lokale beleidsvrijheid.

Het belangrijkste uitgangspunt is het op een zo goed en efficiënt mogelijke wijze uitvoeren van het milieubeleid, dat wil zeggen het verder inbedden van de uitvoering in de organisatie oftewel het verder verinnerlijken van het milieu in andere beleidsvelden.

Het geformuleerde beleid is een verdere uitwerking van de startnotitie 'Inhoudelijke aandachtspunten voor het nieuwe geactualiseerde milieubeleidsplan 2003-2007' die in april 2003 is vastgesteld. In de startnotitie is de richting aangegeven voor de ambities en de te volgen koers voor het milieubeleid in de komende jaren. Het milieubeleidsplan zet voor een groot deel het reeds in gang gezette beleid voort. De startnotitie resulteerde in de formulering van vijf opgaven. Het milieubeleidsplan is opgebouwd aan de hand van deze opgaven.

- Verinnerlijkingopgave
Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden/kaders vanuit milieu aan waaraan de beleidsvelden afval, natuur en landschap, water en verkeer en vervoer dienen te voldoen.
- Bedrijfsgerichte opgave
In dit hoofdstuk wordt met name ingegaan op de milieuvergunningverlening en de milieuhandhaving van de bedrijven in de gemeente, alsook van de gemeente als bedrijf. Ook wordt aandacht besteed aan de interne milieuzorg in de gemeente.
- Omgevingsgerichte opgave
Dit hoofdstuk bestaat uit 9 thema's: externe veiligheid, duurzaam bouwen, duurzame energie, omgevingsbeleid, geluid, geur/lucht, bodem, milieu en gezondheid.
- Communicatieve opgave
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieurecommunicatie. Deze milieucommunicatie is onder te verdelen in milieuvorlichting, milieu-educatie en milieuparticipatie.
- Organisatorische opgave
In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de gewenste organisatievorm om te komen tot een optimale uitvoering. Hierbij wordt aandacht besteed aan het versterken van de externe integratie, versterken van de kaderstellende en sturende rol van de raad met betrekking tot het milieubeleid en het versterken van de klantrelatie gemeente - Regionale Milieudienst West-Brabant (RMD).

Per hoofdstuk (met uitzondering van het laatste) worden de verschillende thema's nader uitgewerkt met als hoofddoelstelling: minimaal behoud, maar liever verbetering van de leefkwaliteit in de gemeente Roosendaal. Per opgave wordt een aantal milieuthema's behandeld. Per milieuthema wordt vervolgens ingegaan op de stand van zaken in de gemeente en wat er op grond van wetgeving en beleid van rijk en provincie van de gemeente wordt verwacht. Per thema zijn op deze wijze de ambities, doelen en activiteiten voor de komende vier jaren in de gemeente beschreven.

Deel 2: Het meerjarenuitvoeringsprogramma en de Milieumonitor

Het Meerjarenuitvoeringsprogramma (MUP) geeft voor een periode van vier jaar - de geldigheidsduur van het Milieubeleidsplan - aan welke activiteiten er in welk jaar uitgevoerd zullen worden om de beleidsdoelen te kunnen halen. Het meerjarenprogramma is niet statisch. Jaarlijks wordt een Milieu-uitvoeringsprogramma opgesteld, eventueel aangevuld met een beleidsparagraaf. Hiermee kan geanticipeerd worden op tussentijdse ontwikkelingen. In het MUP zijn geen activiteiten opgenomen die specifiek op Moerstraten betrekking hebben. Met algemene acties zoals het vastleggen van veiligheidsafstanden/risicozones in ruimtelijke plannen, wordt vanzelfsprekend rekening gehouden.

De Milieumonitor is een instrument om op systematische wijze de voortgang van de uitvoering van het milieubeleid te volgen. In het Milieubeleidsplan zijn beleidsdoelen en activiteiten met de bijbehorende indicatoren geformuleerd. Door het jaarlijks meten (monitoren) van de indicatoren kan beoordeeld worden of de doelen gehaald worden of in zicht komen. Ook zijn hier mogelijk trends uit af te leiden. Ook kan hieruit worden afgeleid op welke terreinen nog extra actie nodig is om de doelen te halen/benaderen.

Om de gestelde milieudoelstellingen te halen is de afgelopen jaren een aantal convenanten gesloten.

- Verklaring van Dussen (tussen 19 gemeenten op het gebied van CO2-reductie, duurzame energie, energiebesparing).
- Convenant Duurzaam Bouwen (tussen gemeenten, woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars waarbij is afgesproken een duurzame bijdrage te leveren aan nieuw te bouwen woningen en bij groot onderhoud, renovatie en herstructurering van bestaande woningen).
- Countdown 2010 (verklaring m.b.t. biodiversiteit, wereldwijd).
- Verklaring Roosendaal Millenniumgemeente (Roosendaal doet mee met een landelijke, door de VNG internationaal opgezette actie, om mee te helpen om de 8 door de Verenigde Naties in 2000 opgestelde millenniumdoelstellingen voor 2015 te halen).
- Deelnameverklaring Duurzaam Inkopen (intentie is uitgesproken om duurzaamheid serieus te nemen en te betrekken in het inkoopproces).

In 2010 is gestart met de herijking van het milieubeleidsplan. Dit moet in 2011 leiden tot een handleiding waarbij de verbinding tussen sociale, economische en ruimtelijke/milieuthema's voorop staat. Daarnaast wordt een actieprogramma opgesteld waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen uitvoering aan wettelijke milieutaken en taken met meer beleidsvrijheid.

2.4.6 Welstandsnota

Algemeen

Modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht is een belangrijke doelstelling van de per 1 januari 2003 in werking getreden herziening van de Woningwet. Belangrijkste wijziging is de bepaling dat de welstandsbeoordeling alleen nog maar kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. De welstandsnota voor de gemeente Roosendaal is in juni 2004 vastgesteld en wordt jaarlijks geëvalueerd.

Het welstandsbeleid voor Roosendaal is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dienen te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Roosendaal. Het doel van het welstandsbeleid is:

'Een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.'

Het belangrijkste uitgangspunt voor het formuleren van welstandsbeleid vormt het handhaven van de afzonderlijke ruimtelijke karakteristieken en waardevolle elementen, zonder ontwikkelingen te belemmeren. In welke mate dit mogelijk is, hangt af van de gebiedskarakteristieken, het vigerend beleid en de gewenste ontwikkelingen en is dus met name een politieke keuze.

Voor gebieden met dezelfde functie, (bebouwings)kenmerken en -eigenschappen zijn gebiedsgerichte toestingskaders opgesteld met een gebiedsbeschrijving, een waardebeoordeling, het vigerend ruimtelijke beleid en de welstandscriteria.

Factory Outlet Center Rosada

Het FOC wordt in de welstandsnota beschouwd als deel van het gebied 19 'Snelwegen A58 en A17'. De autosnelwegen A58 en A17 zijn belangrijke structuurdragers van Roosendaal en komen samen in het knooppunt De Stok, direct naast het plangebied. Deze infrastructuur vormen namelijk de belangrijkste entrees van Roosendaal en kunnen gezien worden als 'visitekaartje' van de stad. Het gaat dan niet alleen om de infrastructuur zelf maar vooral ook om de invloedssfeer, dus de zichtbare locaties en bebouwing vanaf de snelweg. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de invloedssfeer, zoals het FOC, dient voor zover die zichtbaar zijn vanaf de snelweg, rekening te worden gehouden met de herkenning van, de gewenste identiteit van en de oriëntatiemogelijkheden in Roosendaal. Het FOC zal vanaf de Woudbaan en de A17 een beeldbepalend effect hebben.

Welstandsniveau FOC Rosada

De snelwegen en hun directe omgeving, binnen circa 75 meter uit de zijkant en voor zover zichtbaar, vallen onder bijzonder welstandstoezicht, aangezien zij fungeert als 'etalage' van de stad. Dit ondanks het feit dat het grootste deel van de inrichting van de wegen buiten welstand om gaat. De advisering van de welstandsc commissie beperkt zich meestal tot de geluidsschermen en –wallen en de viaducten en wat de omgeving betreft tot individuele gebouwen en reclames. Het welstandstoezicht dient gericht te zijn op het versterken van de bestaande en/ of gewenste kwaliteit.

Belangrijkste aandachtspunten voor het welstandstoezicht:

- massa en maatvoering
- contrast tussen beslotenheid en openheid
- representativiteit

Welstandscriteria

De snelwegzones doorkruisen en begrenzen andere welstandsgebieden. Onderstaande welstandscriteria dient men dan te zien als toevoeging aan de criteria voor de betreffende aangrenzende gebieden. Uitgangspunt is dat binnen de invloedssfeer van de snelweg mogelijkheden voor vernieuwing ter verbetering van de herkenbaarheid, oriëntatiemogelijkheden en identiteit van Roosendaal liggen.

- Plaatsing
Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij gestapelde woningbouw en grootschalige elementen, op stedenbouwkundig geëigende locaties, is afwijken van de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing wenselijk. Markante en herkenbare elementen langs de snelwegen zichtbaar houden; Streven naar oriëntatie van de bebouwing op de weg door middel van massa, vorm en kleur.
- Massa en vorm
Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmasa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij gestapelde woningbouw en grootschalige elementen, op stedenbouwkundig geëigende locaties, is afwijken van de bouwmasa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing wenselijk. Bebouwing dient aan te sluiten bij de grote schaal van de stad als geheel en tegelijkertijd bij de (kleinere) schaal van de plek zelf; Nieuwe oriëntatiepunten moeten, ook bij hoge snelheid, herkenbaar blijven door het toepassen van heldere eenduidige volumes, afwijkend van de naastgelegen bebouwing.
- Gevelkarakteristiek
Bij verbouwingen of renovatie dient aangesloten te worden op de gevelkarakteristiek van

de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is, op stedenbouwkundig geëigende locaties, afwijken van de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing mogelijk. Nieuwe losse elementen worden individueel vormgeven en dienen de oriëntatie en herkenning te versterken; Versterken representativiteit.

- **Detailtering, kleur en materiaal**

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detailtering, kleur- en materiaalgebruik van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is, op stedenbouwkundig geëigende locaties, afwijken van de detailtering, kleur- en materiaalgebruik van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing mogelijk. De architectuur en de detailtering van grootschalige ontwikkelingen langs de snelwegen passen binnen zowel de grote schaal als de kleine schaal van het achterliggend gebied; Nieuwe oriëntatiepunten moeten, ook bij hoge snelheid, herkenbaar blijven door het toepassen van expressieve architectuur en/ of materiaal- en kleurgebruik, afwijkend van de burens.

2.4.7 Waterplan Roosendaal

Het Waterplan (november 2004) is een samenwerkingsproduct van de gemeente Roosendaal, Waterschap Brabantse Delta, Waterleidingmaatschappij Brabant Water en provincie Noord-Brabant. Het plan vormt de opstap naar een intensieve en efficiënte samenwerking vanuit het besef dat alleen op deze manier de veelal integrale waterproblemen aangepakt kunnen worden. Het Waterplan is een vrijwillige planvorm die geen wettelijke verankering kent. De doelstellingen uit dit Waterplan dienen dan ook vertaald te worden in de gemeentelijke plannen die wel een juridische grondslag kennen. Het Waterplan vervult in dat opzicht de functie van Koepelplan op gemeentelijk niveau.

In het Waterplan wordt vooruit geblikt op de wijze waarop in de toekomst met water binnen Roosendaal wordt omgegaan. De doelen van het Waterplan zijn:

- inzicht in het functioneren van het watersysteem en de wijze waarop dit bepalend is voor functies als groen, wonen, werken en recreatie;
- het ontwikkelen van een gezamenlijke visie op het waterhuishoudkundig beleid binnen de gemeente Roosendaal;
- het benoemen van ingrepen gericht op het verbeteren van de Roosendaalse waterhuishouding.

Deze doelen dragen bij aan het realiseren van de hoofddoelstelling van het nieuwe waterbeheer: "Het creëren van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem met een daarop afgestemd water- en landgebruik tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten". Vanuit een brede participatie waarin niet alleen de verschillende overheidsinstanties maar ook belangengroepen hebben meegewerkt, worden in dit Waterplan doelstellingen, beleidsregels en maatregelen uitgewerkt die toewerken naar het bereiken van dit gewenste eindbeeld.

Algemeen streefbeeld Waterplan Roosendaal

In 2030 moet er in de gemeente Roosendaal sprake zijn van een watersysteem waarin het grondgebruik zodanig is afgestemd op het natuurlijk functioneren van het watersysteem dat daarmee variaties in waterkwantiteit en -kwaliteit eenvoudig kunnen worden opgevangen (veerkracht). Dit houdt in dat de verschillende vormen van grondgebruik en de karakteristieken van het watersysteem meer met elkaar in evenwicht worden gebracht, zodat er een minimum aan ingrepen in het watersysteem nodig is om de gewenste gebruiksfuncties te kunnen uitoefenen. De waterketen is verder geoptimaliseerd waardoor er negatieve kwaliteitsinvloed op het watersysteem tot een aanvaardbaar minimum wordt teruggebracht evenals het verbruik van grondstoffen. Binnen de keten werken de organisaties op efficiënte

en doelmatige wijze samen. De intensievere samenwerking beperkt zich niet tot de waterketen. Hierdoor vormen organisatorische grenzen niet langer een belemmering in het operationele waterbeheer, zodat een hoge mate van transparantie wordt bereikt en er geen ruimte resteert voor het onderling afwentelen van problemen. Het waterbeheer wordt door de betrokken organisaties als collectieve verantwoordelijkheid beschouwd en als zodanig inhoud gegeven vanuit de eigen verantwoordelijkheid.

De toekomst van het Roosendaalse water

Het algemene streefbeeld schetst een fraai toekomstbeeld, maar is nog te weinig concreet om maatregelen aan te koppelen. Gelet op het vigerende beleid van de verschillende overheden c.q. waterbeheerders zal de fysieke toestand van het Roosendaalse water de komende jaren sterk verbeteren. Binnen de gehele gemeente wordt daarmee minimaal een algemene basiskwaliteit in het watersysteem bereikt.

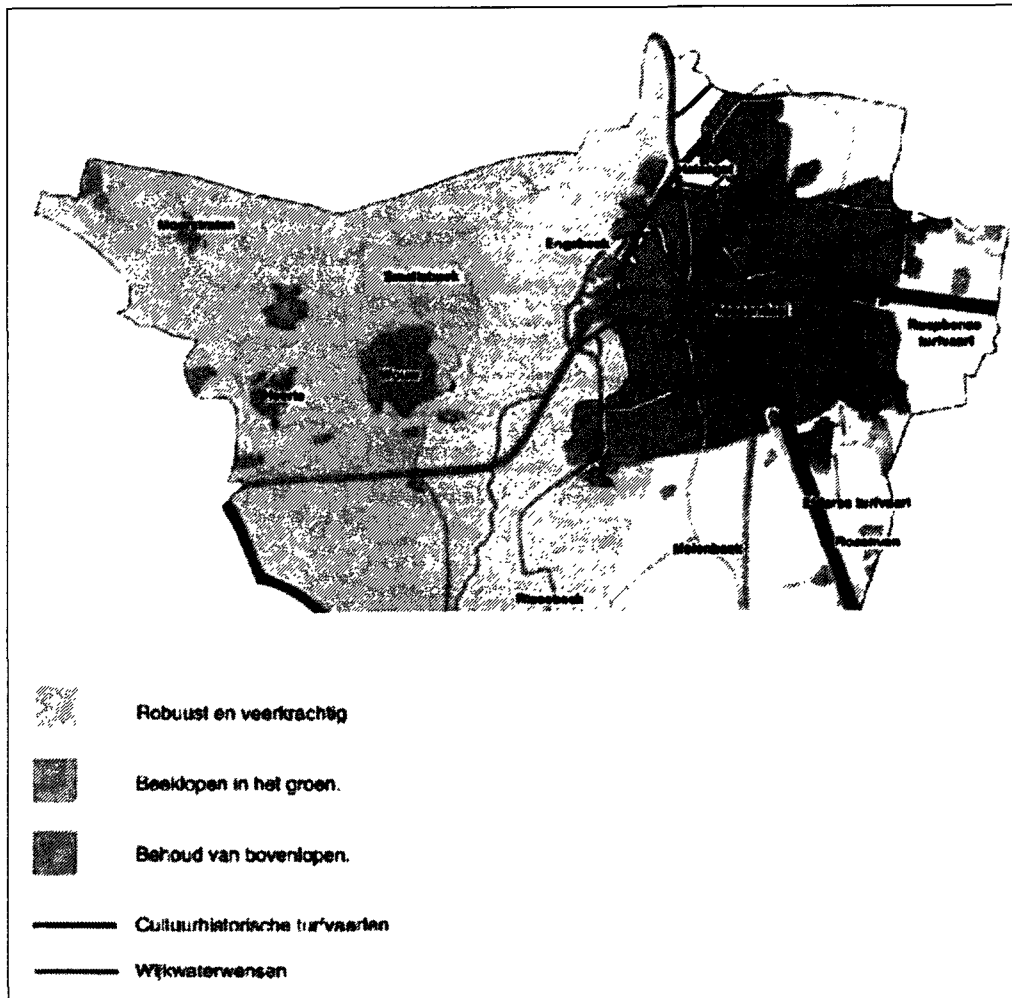
Door middel van de vigerende kwaliteitsdoeleinden wordt in alle deelstroomgebieden een meer duurzaam en veerkrachtig functionerend systeem nagestreefd. Binnen de gestelde termijnen van het vigerend beleid wil het waterplan bijdragen aan het realiseren van de basiskwaliteit van de volgende doelstellingen die samen de speerpunten van het waterplan vormen:

- verbetering van de waterkwaliteit;
- verminderen wateroverlast en verlagen inundatierisico (inundatie = het onder water zetten van een stuk land);
- vergroting van landschapsecologische waarden;
- een duurzaam en verantwoord gebruik van (drink)water;
- vergroting van belevingswaarde;
- organisatie, participatie en communicatie

Boven op deze doelstellingen worden vanuit het Waterplan extra ambities geformuleerd: 'de na te streven kwaliteit'. Deze verschilt per deelstroomgebied. In het ene geval ligt het accent meer op waterkwaliteit en beleving en in het andere stroomgebied hangt deze extra ambitie samen met het doelmatig afvoeren van grote hoeveelheden water. Deze ambitie wordt omschreven in de vorm van typologieën die samenvallen met één of meerdere deelstroomgebieden. Er wordt gebruik gemaakt van vijf typologieën:

- 'beeklopen in het groen': met deze typologie wordt sterk ingezet op een ruimtelijk aantrekkelijke en ecologische verantwoorde integratie met de zuidwestelijke stadsrand;
- 'robuust en veerkrachtig': ten opzichte van het basisniveau wordt extra aandacht besteed aan het tegengaan van wateroverlast;
- 'behoud van bovenlopen': met deze typologie wordt een goed nabuurschap nagestreefd, ofwel het dragen van de eigen verantwoordelijkheid en het niet afwentelen van problemen naar benedenstrooms gebied;
- Een aantal waterpartijen binnen de kern van Roosendaal wordt getypeerd als 'wijkwaterwensen'; deze typologie impliceert het streven naar optimalisatie van de belevingswaarde;
- Binnen de gemeente wordt een aantal wateren in een speciale categorie geplaatst: 'cultureelhistorische turfvaarten': Deze wateren zijn kunstmatig en passen in principe niet binnen de stroomgebiedsbenadering. Aanvullend op de basiskwaliteit wordt voor deze vaarten ingezet op een optimale inpassing in het landschap en het benutten van het ecologisch potentieel.

Realisatie van deze aanvullende ambities zal nadrukkelijk aanvullend op de basiskwaliteit plaatsvinden. Mede door de verankering in het vigerend beleid zal de prioriteit liggen bij de basiskwaliteit.



Afbeelding - Uitsnede Visiekaart Waterplan Roosendaal

Beleidsnota stedelijk water

Door de gemeente Roosendaal is in 1990 in samenwerking met de waterbeheerders beleid vastgelegd met betrekking tot duurzaam stedelijk waterbeheer in het kader van de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties. Dit beleid is in overeenstemming met het "Beleidsnota stedelijk water" van de gezamenlijke waterschappen in West-Brabant d.d. maart 2002. Als onderdeel van dit beleid wordt het afkoppelen van "schone" verharde en bebouwde oppervlakken altijd overwogen. Hierbij gaat de voorkeur van zowel de gemeente als het waterschap in eerste instantie uit naar infiltratie van hemelwater in de bodem. De mogelijkheid voor infiltratie dient altijd te worden onderzocht en is niet afhankelijk van de omvang van het verhard oppervlak.

Als het afvoerend verhard oppervlak groter is dan 2000 m² en loost op de riolering, dan dient een retentievoorziening te worden gerealiseerd met een inhoud van 120 m³/ha. Een afvoerend verhard oppervlak kleiner dan 2000 m² zal worden meegenomen in het kader van de 'Stedelijke wateropgave'. In het kader van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) voor de periode 2004-2008 is het rapport "Afkoppelkansenkaart kernen gemeente Roosendaal" d.d. 15 maart 2004 opgesteld, waarin de infiltratie- en afkoppelmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied inzichtelijk zijn gemaakt.

Door het plangebied loopt de (verlegde) Engebeek. In het kader van de eerste fase van het FOC heeft de nieuwe loop een natuurlijke ecologische inrichting gekregen.

2.4.8 Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2010-2013

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2010-2013, vastgesteld op 16 december 2009, is een strategisch beheerplan. In het verbreed GRP wordt de integratie van de zorgplichten hemelwater, afvalwater en grondwater - waarvan hemelwater en grondwater een nieuwe zorgplicht zijn - vormgegeven. In de Wet gemeentelijke watertaken - in werking per 1 januari 2008 - worden naast de traditionele gemeentelijke zorg voor afvalwater expliciet zorgplichten benoemd voor hemelwater en grondwater. Er wordt uitgegaan van de verantwoordelijkheid van de perceelseigenaar voor maatregelen op het eigen terrein. Indien in het bebouwd gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand, dan krijgt de gemeente een zorgplicht. Deze gemeentelijke zorgplicht geldt alleen als het gaat om maatregelen die doelmatig zijn en niet tot de verantwoordelijkheid van het waterschap of provincie behoren.

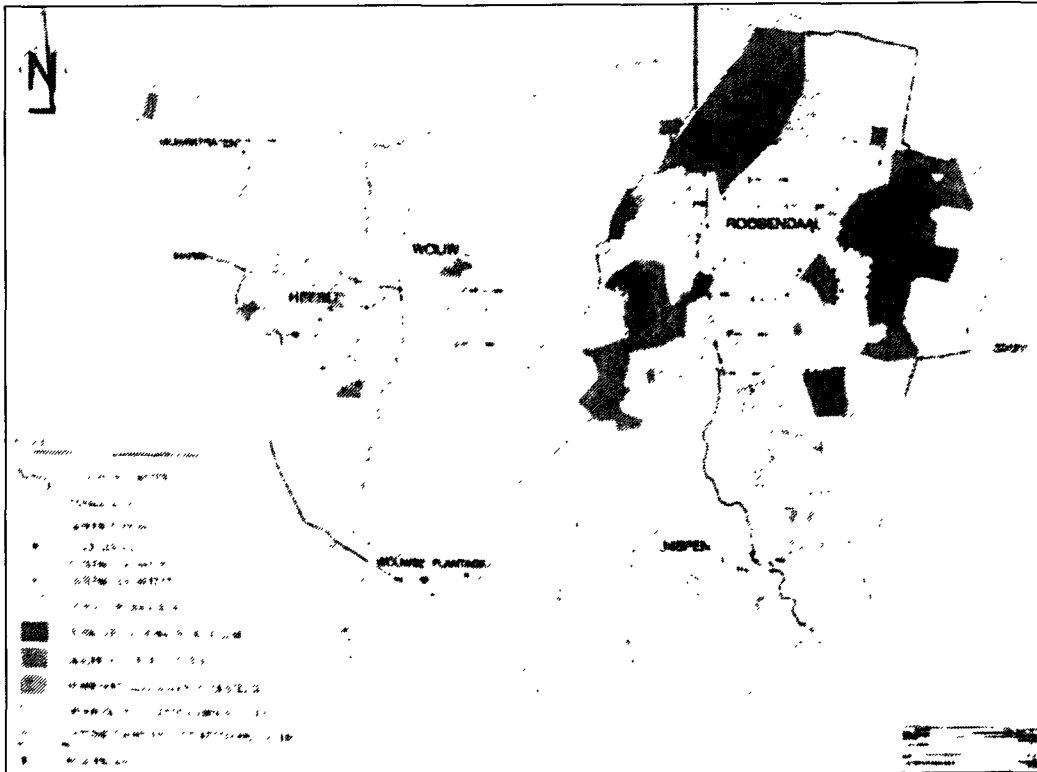
In het VGRP 2010-2013 is opgenomen:

- Hoe de gemeente de komende jaren het gemeentelijk rioleringsstelsel gaat beheren en onderhouden;
- Welke maatregelen de gemeente neemt om wateroverlast door intensieve regenbuien (klimaatverandering) te voorkomen;
- Hoe de gemeente omgaat met de zorg voor regenwater;
- Hoe inzicht verkregen wordt in overlast door hoge grondwaterstanden in de gemeente.

In het VGRP 2010-2013 zijn doelstellingen voor de komende jaren vastgesteld. Daarbij is op basis van de gekozen strategie op hoofdlijnen aangegeven welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om de gestelde doelen te bereiken en welke (financiële) middelen daarvoor nodig zijn. Hierbij worden ook de gevolgen voor de rioolheffing voor burgers en bedrijven aangegeven. Op welke wijze de noodzakelijke maatregelen, zoals rioleringvervangende of hydraulische en / of milieumaatregelen zullen worden uitgevoerd, wordt in latere operationele plannen opgenomen.

Met behulp van het VGRP 2010-2013 worden de volgende doelstellingen en maatregelen nagestreefd:

- Goed functioneren van de bestaande transportsystemen voor afvalwater, hemelwater en grondwater;
- Zo min mogelijk schoon regenwater of grondwater via de gemengde afvalwaterriolering afvoeren;
- Met het rioleringsstelsel het milieu zo min mogelijk belasten;
- Uitvoeren van de maatregelen om water op straat verder te verminderen;
- Bijdrage leveren aan behalen waterkwaliteit conform Kaderrichtlijn Water onder meer door het opsporen van foutieve vuilwateraansluitingen op hemelwaterriolen;
- Inzicht krijgen in grondwatersysteem Rosendaal door het opzetten van een meetstelsel en het structureel verzamelen van de meetresultaten.



Afbeelding - Waterplan Roosendaal: Bemalingsgebieden

In het vastgestelde VGRP 2010-2013 staat omschreven welke maatregelen en projecten de gemeente de komende vier jaar gaat uitvoeren. Op dit moment heeft de gemeente Roosendaal 465 km. vrijverval riolering in beheer. Van deze riolering bestaat 241 km. (52 %) uit gemengde riolering, 95 km. (20 %) uit regenwaterriolering en 129 km. (28 %) uit vuilwaterriolering. Daarnaast beheert de gemeente circa 125 km. drukriolering, 655 gemalen en 8 randvoorzieningen (bergbezinkbassins).

2.4.9 Beleidsnota Handhaving "Programmatisch handhaven, dé manier van werken in Roosendaal"

In 2004 is in Roosendaal gestart met de professionalisering van de handhaving. In dat kader is de beleidsnota Handhaving "Programmatisch handhaven, dé manier van werken in Roosendaal" vastgesteld. Het doel van het gemeentelijke handhavingbeleid is het verbeteren van de integraliteit en onderlinge afstemming van de handhaving door middel van het invoeren van programmatisch handhaven. Dit houdt in dat jaarlijks een uitvoeringsprogramma wordt voorbereid en vastgesteld. Uit dit programma blijkt welke handhavingactiviteiten - in welke mate en samenhang - door de verschillende handhavingpartners worden uitgevoerd. De prioriteiten zijn neergelegd in de nota "Verbreding en verdieping programmatisch handhaven in Roosendaal".

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. Het gemeentebestuur is verantwoordelijk voor de controle en handhaving van de voorschriften/regels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het ultieme doel van handhaven is het bereiken van normconform gedrag.

Handhaving betreft het toezicht houden op verleende beschikkingen en het toezicht houden op naleving van gebruiksvoorschriften/-regels. Bij niet naleving van de voorschriften/regels kan handhavend opgetreden worden. Er kan zowel bestuursrechtelijk als strafrechtelijk gehandhaafd worden. Tussen deze twee vormen van handhaving zit een belangrijk verschil. Bestuursrechtelijk handhaven is er op gericht om de overtreding ongedaan te maken. Deze vorm van handhaven heeft dus een herstellende functie, terwijl strafrechtelijk handhaven er op gericht is om de overtreder te bestraffen. Hoewel beide vormen van handhaven dus voorkomen zal de gemeente doorgaans bestuursrechtelijk handhaven.

Aan elke beslissing op het gebied van handhaving gaat een zorgvuldige belangenafweging vooraf. De bevoegdheid tot het toepassen van een handhavingmiddel is een bevoegdheid en geen plicht. In de jurisprudentie is echter wel bepaald dat gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om handhavend op te treden in de regel van deze bevoegdheid gebruik moet maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag het bestuursorgaan weigeren dit te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die situatie behoort te worden afgezien.

Handhaving vindt plaats op basis van de nota "Verbreding en verdieping programmatisch handhaven in Roosendaal". In deze nota zijn, op basis van een probleem- en risicoanalyse, prioriteiten bepaald. De keuze wanneer wel en wanneer niet wordt gehandhaafd is hierdoor terug te voeren op een vastgestelde lijn waardoor willekeur, ongelijke behandeling en onzorgvuldigheid wordt voorkomen.

2.4.10 Nota Integraal Veiligheidsbeleid

In de nota "Integrale veiligheid" (maart 1999) wordt getracht samenhang te brengen in alle aspecten die een rol spelen bij veiligheid. De nota vormt als zodanig een katalysator om veiligheid gemeentebreed die aandacht te geven waar de burgers om vragen.

De nota geeft een kader aan om de ontwikkeling en uitvoering van het veiligheidsbeleid te begeleiden en aan te sturen. Drie aspecten staan daarin centraal: visie, het operationaliseren van het begrip integrale veiligheid en monitoring. Het strategische beleid wordt uitgewerkt aan de hand van zogenaamde veiligheidsstrategieën rond de belangrijkste activiteiten en ontwikkelingen: sociale veiligheid, kleine (veel voorkomende) criminaliteit, overlast en spanningen in de woonomgeving, verkeer, risicobeheersing. De strategieën worden vertaald in producten en acties voor de komende planperiode. Per veiligheidsstrategie wordt tevens het beleidsdoel aangegeven.

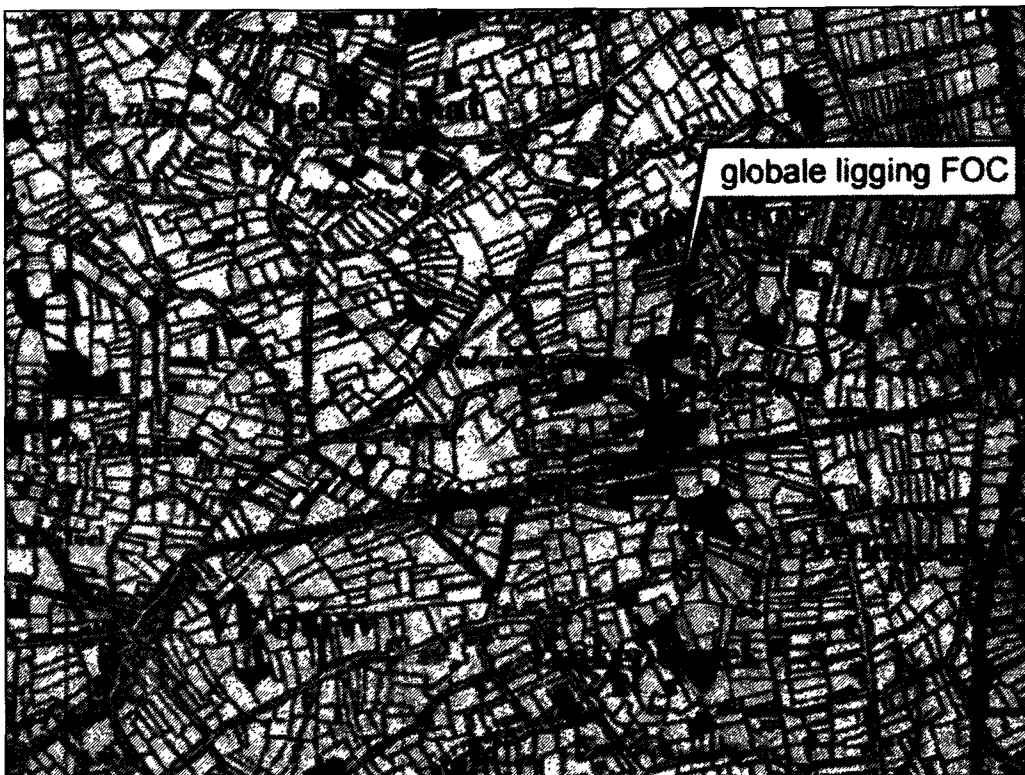
Het Handboek Veiligheid - door de gemeente Roosendaal ontwikkeld - biedt inmiddels ruime mogelijkheden om het kwaliteitsaspect veiligheid daadwerkelijk in het gemeentelijk handelen vorm te geven. Naast de nota "Integraal Veiligheidsbeleid" zijn in dit handboek onder andere opgenomen de monitor Veiligheid, diverse veiligheidskeurmerken en de Veiligheids-Effect-Rapportage (VER).

De nota Integraal Veiligheidsbeleid 1999-2002 gaat niet specifiek op wijken in, maar is voor geheel Roosendaal opgesteld. In het kader van dit bestemmingsplan wordt vanwege het FOC speciaal aandacht besteed aan dit onderwerp (zie paragraaf 4.6 "Veiligheidsrapportage (VER)").

Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLAN- GEBIED

3.1 Historische analyse

Het plangebied is pas in de tweede helft van de 20^e eeuw tot ontwikkeling gekomen. Tot in de 19^e eeuw was het gebied overwegend agrarisch in gebruik. De Engebeek stroomde ook al door het gebied, maar had een totaal andere ligging. Deze oorspronkelijke ligging is pas in de tweede helft van de 20^e eeuw meerdere malen aangepast, vanwege de aanleg van de A17/A58 en verschillende ruilverkavelingsprojecten.



Afbeelding - Situatie medio 1838

De Wouwbaan/Roosendaalsebaan vormde de belangrijkste verbinding tussen Wouw en Roosendaal. Tot de aanleg van de A17/A58 liep de Wouwbaan door in de, thans nog in de wijk Westrand aanwezige, Wouwseweg.

De oorspronkelijke bosschages in het onderhavige plangebied zijn voor het merendeel ontstaan sinds en na de aanleg van de A17/A58 en het bijhorende knooppunt 'De Stok'.

Sinds 1 november 2006 is het terrein ten noorden van de Wouwbaan geheel in gebruik ten behoeve van het Factory Outlet Center; de bebouwing van fase 1 is voltooid en in gebruik genomen. Het tuincentrum en hoveniersbedrijf Semper Florens moest wijken voor de komst

van het FOC en is medio 2004 verplaatst naar de nieuwe locatie aan de zuidzijde van de Wouwbaan.

3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied

3.2.1 Ruimtelijke beschrijving in hoofdlijnen

Het plangebied valt grotendeels uiteen in twee delen. Het gebied ten noorden van de Wouwbaan (De Stok - fase 2) is in gebruik ten behoeve van het Factory Outlet Center (FOC) Rosada. Het noordelijk deel sluit aan op de stedelijke/recreatieve functies in het aansluitende het gebied 'De Stok - fase 1'. Ten zuiden van de Wouwbaan (De Stok - fase 2A) ligt het knooppunt van de A17 en A58. Rond dit knooppunt is een bosopstand geplant.

Het gebied ten zuiden van de Wouwbaan behoort niet tot het terrein van het Factory Outlet Center. Hier zijn functies gevestigd die thuishoren in een stedelijk uitloopgebied, zoals een tuincentrum/hoveniersbedrijf en volkstuintencomplex. Het tuincentrum/hoveniersbedrijf is op dit moment niet meer operationeel.

Ook is in het kader van de ontwikkeling van het Factory Outlet Center een ecologische zone ingericht aan de westoever van de nieuwe loop van de Engebeek.

3.2.2 Verkeer en infrastructuur

Infrastructuur

Het onderhavige gebied De Stok 2 ligt ten westen van de stad Roosendaal nabij het knooppunt van de rijkswegen A17 en de A58.

Het plangebied wordt doorsneden door de Wouwbaan. Aan de noordzijde liggen de Burgemeester Freijterslaan en de Heirweg. Het terrein is direct ontsloten door genoemde wegen en knooppunt 'De Stok'. Naast een directe ontsluiting met de A58 en A17, is er ook een goede ontsluiting met de stad aanwezig, door middel van afslag 19 van de A17, te weten 'Roosendaal-West'. De binnenstad kan worden bereikt via de Burgemeester Freijterslaan.

Factory Outlet Center

Het Factory Outlet Center-terrein is via de Wouwbaan voor het autoverkeer (incl. bevoorradingsverkeer) extern ontsloten op aansluiting 19, 'Roosendaal-West' van de autosnelweg A17. Langzaam- en snelverkeer vanuit Roosendaal komen en gaan via de Burgemeester Freijterslaan en de Wouwbaan bij het Factory Outlet Center. Er wordt zoveel mogelijk voorkomen dat bezoekers alternatieve routes kiezen. Bij de realisatie van het Factory Outlet Center zijn op de Wouwbaan en de Heirweg en op de kruising met de Burgemeester Freijterslaan / op- en afrit A17 de nodige inrichtings- en verkeersmaatregelen getroffen.

Met behulp van adequate bewegwijzering worden de bezoekers van buiten de regio via de A17 en A58 naar de afslag 'Roosendaal-West' geleid. Vanaf deze afslag zijn de Burgemeester Freijterslaan, de Wouwbaan en de Heirweg heringericht voor auto- en fietsverkeer. In de omgeving van het Factory Outlet Center zijn de fietspaden vrijliggend aangelegd, mede uit oogpunt van verkeersveiligheid.

Het aantal rijstroken op een gedeelte van de Burgemeester Freijterslaan en de Wouwbaan tot aan de ontsluiting (rotonde) van het Factory Outlet Center voor autoverkeer is verdubbeld. Deze rotonde is op voldoende afstand van de afrit 'Roosendaal-West' aangelegd, om terugslag op de autosnelweg te voorkomen.

Ter hoogte van de in/uitgang van het Factory Outlet Center-terrein is voorzien in een aansluiting die enerzijds het blokkeren van de in-/uitrit voorkomt en voldoende afrijcapaciteit

bezit om lange wachttijden en files ter plaatse te voorkomen. De benodigde kruispuntoplossing is gevonden in een 'meerstrooks-rotonde' die enerzijds zorgt voor een vlotte verkeersafwikkeling en anderzijds richting Wouw (maar ook vanuit Wouw) dienst doet als een gewenste snelheidsremmer in de rechtstand van de Wouwbaan. Door de rotonde wordt de aansluiting zelf beveiligd en wordt het afrijden naar Wouw niet vanzelfsprekend gemaakt. Immers de aangeboden infrastructuur ter plaatse maakt de enigszins onbekende automobilist bewust van het feit van de gewenste rijrichting. Ook de toegepaste bewegwijzering verschaft duidelijkheid over de (gewenste) afrijrichting.

Calamiteiten

Het Factory Outlet Center-terrein is voorzien van een aparte uit- en toegang via de Heirweg, in geval van een calamiteit op het terrein of op de Wouwbaan. Deze exclusieve voorziening geldt niet alleen als vluchtroute voor bezoekers van het Factory Outlet Center, maar ook als een voorziening voor eventueel hulpverlenend verkeer zoals ambulances, politie en brandweer.

Ontsluitingsweg tuincentrum en volkstuinen

Ten behoeve van de nieuwe functies is aan de zuidzijde van de Wouwbaan een nieuwe doodlopende ontsluitingsweg aangelegd met een lage verkeersintensiteit.

Sluipverkeer

Ten slotte wordt opgemerkt dat het Factory Outlet Center in principe geen extra sluipverkeer veroorzaakt. Sluipverkeer is vaak regionaal van aard, omdat weggebruikers bekend moeten zijn met de route. De extra bezoekers zijn overwegend van buiten de regio en leveren aan het sluipverkeer nauwelijks een bijdrage.

Openbaar vervoer

De ontsluiting met openbaar vervoer vindt plaats via een aantal reguliere busverbindingen langs de locatie vanaf het NS-station van Roosendaal. Aan de Wouwbaan ligt ter hoogte van de locatie de bushalte 'De Stok'. Hier stoppen geregeld meerdere streekbuslijnen. Vanaf de bushalte ligt het FOC op loopafstand.

Fiets

Het Factory Outlet Center is vanuit Roosendaal met de fiets bereikbaar via de vrijliggende fietspaden langs de Burgemeester Freijterslaan. Het terrein kan via de Wouwbaan worden bereikt.

Vanwege de verkeersdruk is de doorgaande fietsroute tussen Wouw en Roosendaal volledig buiten de autostructuur om geleid. Met andere woorden het doorgaand fietsverkeer langs de Wouwbaan wordt, ter hoogte van het Factory Outlet Center, niet 'gemengd' met het gemotoriseerd verkeer. Het tweerichtingen fietspad is vrijliggend aan de zuidzijde van de Wouwbaan gesitueerd, vanaf de Burgemeester Freijterslaan tot aan de ingang naar het Factory Outlet Center bij de rotonde. Bij de rotonde, dienen de fietsers in de richting van Wouw ter hoogte van de ingang van het Factory Outlet Center-terrein de rotonde over te steken. Aan de noordzijde van het terrein van het Factory Outlet Center is een overdekte fietsenstalling gerealiseerd die ruimte biedt aan ongeveer 100 stallingsplaatsen. Er wordt ruimte vrijgehouden om het aantal plaatsen uit te breiden.

Parkeren

Factory Outlet Center

Op het terrein van het Factory Outlet Center is op dit moment -Fase 1, begin 2011- een drietal parkeervoorzieningen aangelegd samen voor ruim 1.020 parkeerplaatsen. Verder wordt gebruikt gemaakt van een parkeervoorziening op de nabijgelegen locatie "het Brompotje" (200 'dedicated' (aan het Factory Outlet Center gebonden) plaatsen.

Voor het piekparkeren (feestdagen, koopzondagen) wordt voor de eerste fase uitgegaan van 400 extra parkeerplaatsen. Het overloop- of piekparkeren vindt direct buiten het terrein van het Factory Outlet Center plaats: de locatie het "Brompotje". Deze locatie biedt ruimte om circa 600 auto's te parkeren. In het geval van piekmomenten zullen in eerste instantie de werknemers van dit terrein gebruik maken.

Tuincentrum en volkstuincomplex

Voor het tuincentrum wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Ten behoeve van de gebruikers van de volkstuinen zijn openbare parkeerplaatsen gerealiseerd.

Verkeersveiligheid

Als gevolg van de komst van het Factory Outlet Center is de omliggende infrastructuur aangepast. De getroffen verkeersmaatregelen zijn niet alleen afgestemd op de eerste maar ook op de tweede fase van het Factory Outlet Center. Hiermee wordt naast een goede bereikbaarheid ook een vlotte en daarmee veilige verkeersafwikkeling gewaarborgd.

Met name de 'ontmenging' van het fietsverkeer en het gemotoriseerd verkeer levert een belangrijke bijdrage aan de verkeersveiligheid. Rondom het terrein van het Factory Outlet Center is sprake van vrijliggende fietspaden.

3.2.3 Groen en water

Factory Outlet Center

Ten behoeve van de plannen van het Factory Outlet Center is destijds een inrichtingsplan opgesteld ('Inrichtingsplan FOC Roosendaal', Van Empelen Van Aalderen Partners BV, Landschapsarchitecten). In dit inrichtingsplan is een tweedeling gemaakt: de locatie waar het Factory Outlet Center wordt ontwikkeld heeft namelijk naar de Engebeek toe een landschappelijke kant en naar de stad Roosendaal toe een stedelijke kant.

Aan de west- en noordzijde is het Factory Outlet Center in het **landschap** verankerd door een omwalling. Een historische referentie hiervoor zijn de schansen en limieten die in de ruimere omgeving voorkomen. De omwalling zorgt ervoor dat de bebouwing vanuit het open landschap gezien een sterk groen kader krijgt, terwijl de grondwal tevens bijdraagt aan het creëren van een luw klimaat in het winkelgebied. De omwalling volgt de loop van de Engebeek die aan de noord- en westkant flauwe, onregelmatige met riet begroeide oevers heeft. In contrast daarmee zijn de oevers aan de kant van het outlet center belijnd en strak vormgegeven. Deze vormgeving is doorgezet in de omwalling.

De bestaande grondwal heeft een overwegende hoogte van circa 5 m. De buitenzijde bestaat uit een steil met gras begroeid talud met twee rijen bomen. Afhankelijk van de ruimte heeft de wal aan de binnenzijde een talud begroeid met klimop. Op plaatsen waar hier onvoldoende ruimte voor is is de wal begrensd door een licht achteroverhellende wand van schanskorven. De gemiddelde bouwhoogte van het outlet center steekt ongeveer 2 m boven de wal uit en schemert tussen de kruinen van de bomen door.

De afscheiding zorgt ervoor dat de ecologische zone niet wordt verstoord door activiteiten op het terrein van het Factory Outlet Center. De afscheiding dempt geluid en houdt licht grotendeels tegen. De grondwal voorkomt ook dat bezoekers van het Factory Outlet Center de ecologische zone betreden (en verstoren).

Aan de **stedelijke kant** (oostzijde) wordt het Factory Outlet Center begrensd door de Wouwbaan en de achterliggende rijksweg A17. De bebouwing van fase 1 heeft een aaneengesloten karakter en vormt een front naar de wegen. Tussen de bebouwing en de infrastructuur ligt een langgerekt parkeerterrein (P1). Om het front niet weg te laten vallen achter het parkeren is de bebouwing circa 1 m opgetild. Het hoogteverschil wordt vormgegeven door

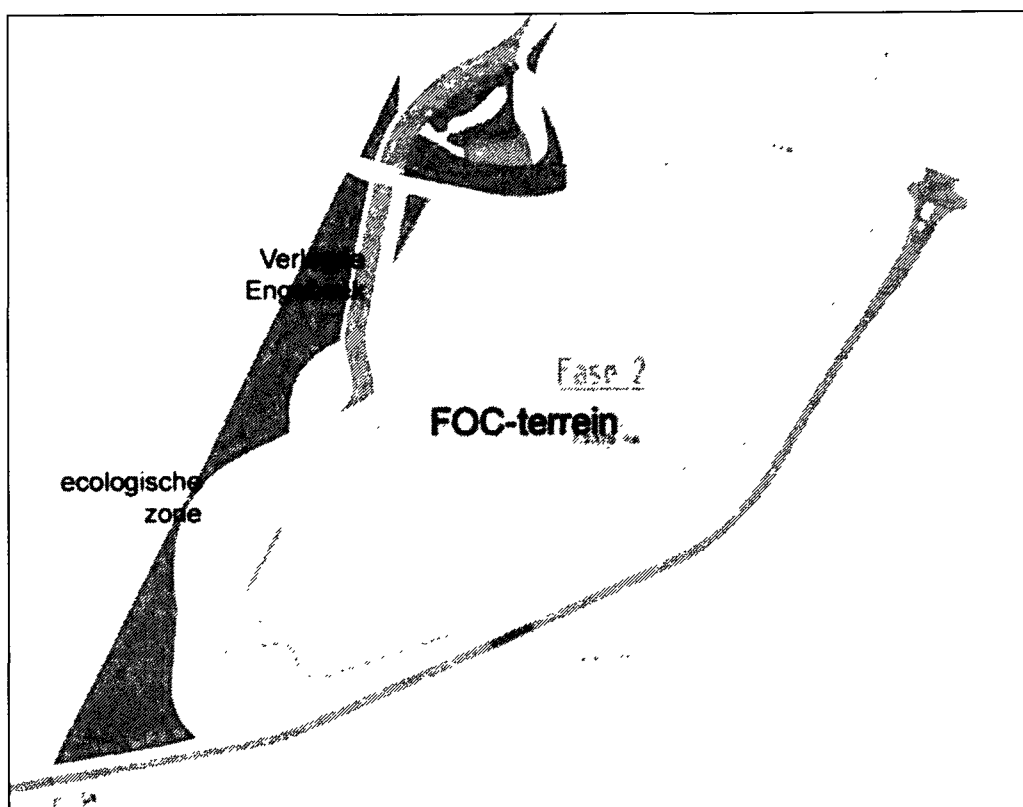
middel van een kade waarachter de promenade langs het winkelfront van het outlet center ligt. Tussen de kade en het parkeerterrein is een gracht aangelegd. De gracht is in visuele zin een bijdrage aan het stedelijk karakter en heeft tevens een functie voor de waterberging op het terrein.

Engebeek

Om voor het Factory Outlet Center een aaneengesloten terrein van circa 7 hectare te kunnen realiseren, is de Engebeek over een lengte van 160 m verlegd. Tegelijkertijd met de verlegging is de Engebeek heringericht om als ecologische verbindingzone te functioneren. De omlegging van de Engebeek is gebeurd in overleg met het Waterschap Brabantse Delta¹. Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de realisatie en het beheer van natte ecologische verbindingzones als de Engebeek.

Met de verlegging van de Engebeek is voorkomen dat beide oevers worden begrensd door stedelijk gebied. De verdere invulling van de ecologische zone is in samenwerking met het waterschap Brabantse Delta uiteindelijk nader vormgegeven.

In de Toekomstvisie voor de Rissebeekcomplex is voor de Engebeek een streefbeeld opgenomen als 'kreekbeek'. Dit sluit landschappelijk gezien aan op het patroon van krekken in het kleigebied ten noorden van Roosendaal. Als 'kreekbeek' is de inrichting afgestemd op de functie als ecologische verbindingzone voor amfibieën door langs de beek een plas-dras oever aan te leggen.



Afbeelding - Verlegging van de Engebeek ter plaatse van het Factory Outlet Center (Fase 1)

In de huidige situatie buigt de beek naar het noorden af en is ten opzichte van de oude situatie meer naar het westen verschoven. Langs de westkant van de beek is daarbij ruimte ge-

reserveerd voor de inrichting van natuurvriendelijke oevers. Deze zijde bestaat uit een geleidelijke overgang van water naar land waardoor een plas/drasmilieu ontstaat van ondiep water, rietzoom en wilgenzoom. De inrichting van het westelijke deel van de ecologische verbindingszone komt overeen met de natuurvriendelijke inrichting van de Engebeek ten noorden van de Heirweg. Door deze inrichting is ook de voedselvoorziening voor de water-vleermuis veiliggesteld.

Aan de westzijde van de (gedeeltelijk verlegde) Engebeek is een ecologische zone gerealiseerd met ruimte voor poelen, moerasgebiedjes en flauwe oevers. Voor deze ecologische zone is een gemiddelde van 50 m (5 ha / km beek) aangehouden conform het boek Groene Schakels van de provincie. In de huidige situatie is de Engebeek ter hoogte van het Factory Outlet Center circa 400 m lang (tussen Heirweg en Wouwbaan).

Uitgaande van de normering van de provincie is daarom in de nieuwe situatie (0,4 x 5 ha =) 2 ha ecologische zone nodig. In de nieuwe situatie is ten westen van de Factory Outlet uiteindelijk een gebied van 2,3 ha ecologisch ingericht. Dat is inclusief de (gedeeltelijk verlegde) beek die een oppervlakte heeft van ongeveer (0,7 ha). Daarmee is voldaan aan de eisen die destijds door de provincie zijn gesteld aan een ecologische zone in stedelijk gebied. De inrichting van de ecologische zone sluit aan op de ecologische zone langs de Engebeek, die enige jaren geleden ten noorden van de Heirweg gerealiseerd is.

Ten zuiden van de Wouwbaan (De Stok - fase 2A) is door de gemeente een ecologische zone ingericht van 1,8 ha. Deze zone ligt verder van het Factory Outlet Center terrein af en zorgt voor een natuurvriendelijke inrichting ter hoogte van de overloop van de Sputendonkse beek in de Engebeek.

De Engebeek kruist zowel de Wouwbaan als de Heirweg. De beek stroomt onder deze wegen door middels duikers. In de huidige situatie vormen deze duikers een barrière voor de migratie van dieren over land. Bij de inrichting van de Engebeek als ecologische verbindingszone is er naar gestreefd om de barrièrewerking te reduceren zodat kleine zoogdieren en amfibieën de weg kunnen passeren, zonder de weg over te moeten steken.

Boscompensatie

Vanwege de realisatie van de eerste fase van het Factory Outlet Center heeft, als gevolg van de Boswet en de Flora- en Faunawetgeving, compensatie van verloren gegane natuurwaarden en bos plaatsgevonden. Dit heeft in het voorjaar van 2005 vorm gekregen. De gemeente Roosendaal heeft toen samen met leerlingen van basisscholen uit Heerle en Tolberg een deel van het nieuwe compensatiebos aangelegd, tussen de Wouwbaan en de Vinkenbroeksestraat.

Het compensatiebos is in totaal ruim 8 ha groot. Het ontwerp van het bos is in samenwerking met diverse natuurverenigingen, het ministerie van LNV en omwonenden tot stand gekomen. Met de beschreven invulling is een groene buffer gerealiseerd waar recreatieve mogelijkheden en natuurontwikkeling gecombineerd worden.

Bijzondere aardkundige objecten en structuren

Zoals blijkt uit de provinciale aardkundig waardevolle gebiedenkaart van Noord-Brabant zijn er in en nabij het plangebied geen bijzondere aardkundige objecten en structuren aanwezig.

3.3 Functionele analyse van het gebied

3.3.1 Factory Outlet Center

Het terrein van het Factory Outlet Center (FOC) Rosada omvat ruim 7 hectare. De eerste fase van het Factory Outlet Center biedt ruimte aan circa 80 winkelunits (variërend van 80 m² tot 700 m² slechts één winkelunit mag maximaal 800 m² zijn) met bijbehorende voorzieningen. FOC Rosada Factory Outlet is daarmee, na Lelystad en Roermond, het derde Factory Outlet Center in Nederland.



Afbeelding - Luchtfoto Factory Outlet Center voorjaar 2008

Het Factory Outlet Center omvat ruim 12.500 m² verkoopvloeroppervlak aan outlet-units/winkels, en ruim 3.000 m² aan ondersteunende horeca, speelvoorzieningen en ondersteunende kantoorruimte t.b.v. management. Het Factory Outlet Center heeft veel nieuwe banen voor de regio opgeleverd.

Op basis van de bezoekersaantallenmetingen wordt verwacht dat in 2011 en 2012 het totaal aantal jaarlijks bezoekers stabiel blijft op 1 miljoen. Na de voltooiing van fase 2 worden vanaf 2014 jaarlijks ruim 1,3 miljoen bezoekers verwacht, doorgroeiend naar jaarlijks 1,5 miljoen bezoekers in 2022.

3.3.2 Wonen

Aan de Wouwbaan staat een voormalig agrarische bedrijfswoning met bijbehorende loods. De gronden van het betreffende fruittelersbedrijf zijn medio 2003 door de gemeente in eigendom verworven vanwege de strategische ligging van deze gronden in de stadsrandzone. Bij de verkoop is overeengekomen dat de woning als burgerwoning zal worden aangemerkt en dat de loods mag worden benut voor opslag en koeling. In een winkeltje achter de woning vindt gedurende een drietal dagen per week verkoop plaats van groente en fruit (Fruit Promotions BV).

Een aantal jaren geleden was nog sprake van mogelijke vestiging van sportterreinen op de aangekochte gronden (vanwege de uitplaatsing van sportpark Hulsdonk). Thans is de realisering van sportvelden niet meer aan de orde, maar is het de bedoeling de aangeworven gronden te gaan benutten voor andere functies die in een overgangszone passen (tuincentrum/hoveniersbedrijf, volkstuinten en compensatiebos).

3.3.3 Horeca / recreatie

In de directe nabijheid van het plangebied, voornamelijk op het recreatiepark De Stok – fase 1, zijn diverse recreatieve voorzieningen aanwezig. Deze recreatieve voorzieningen omvatten een zwembad, een indoor kartbaan, een squashcentrum, een indoor skydive-centrum, een sauna, een overdekte kinderspeeltuin, een multifunctioneel sportcomplex, een 9-holes golfbaan, een duikcentrum en een visvijver.

Het gebied met deze voorzieningen is circa 25 ha groot.

3.3.4 Bedrijven

Ten behoeve van de realisatie van het Factory Outlet Center is het tuincentrum / hoveniersbedrijf Semper Florens van de voormalige locatie aan de Heirweg verplaatst naar de nieuwe locatie aan de overzijde van de Wouwbaan.

Het tuincentrum/hoveniersbedrijf is achter de (burger)woning aan de Wouwbaan gerealiseerd en wordt vanaf de Wouwbaan ontsloten via een nieuw aan te leggen weg. Het bedrijf bestaat uit twee gedeelten;

- het tuincentrum met het gebouw waar spullen verkocht worden en het ontwerpatelier zit, en
- het hoveniersbedrijf met opslag materialen en een loods ten behoeve van voertuigen en ander materieel.

Het tuincentrum is inmiddels niet meer operationeel, maar de functie wordt voor deze locatie als meest passend geacht.

3.3.5 Volkstuincomplex

Achter het tuincentrum ligt het volkstuienencomplex 't Brompotje. Het complex biedt ruimte aan bijna 60 volkstuinten van gemiddeld 140 m² en is er een clubgebouw aanwezig. Het complex is vanaf de Wouwbaan ontsloten via de nieuw aangelegde weg.

Het nieuwe complex is gerealiseerd ter vervanging van het volkstuienencomplex op het recreatiepark De Stok - fase 1. Op het recreatiepark moest het volkstuienencomplex plaats maken voor andere functies.

Het volkstuienencomplex is ingebed in het nieuwe (compensatie)bos. Het complex is in opdracht van de gemeente aangelegd en vervolgens verhuurd aan de volkstuinvereniging. Het complex past voor wat betreft de functie in goed in de voorgestane groene inrichting van het gebied.

Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN

In opdracht van de gemeente Roosendaal is door de Regionale Milieudienst West-Brabant (RMD) een milieuparagraaf opgesteld voor het nieuwe bestemmingsplan De Stok fase 2 en 2A. De milieuparagraaf is opgesteld voor de milieu-aspecten bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, geur, geluid, externe veiligheid, bodem en ecologie. De milieuparagraaf is als losse bijlage 1 bij de toelichting gevoegd. Tevens zal, aanvullend op het advies externe veiligheid, door de RMD nog een verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld.

De milieuparagraaf is Voor de milieuaspecten luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid zijn separate onderzoeken uitgevoerd:

- 'Luchtkwaliteitsonderzoek in het kader van de actualisering van bestemmingsplan De Stok Update 2011'(KEMA Nederland BV, nr. 59751399-TGS/ECC 08-9235 revisie1, d.d. 03-02-2011);
- 'Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan De Stok fase 2 en 2A gemeente Roosendaal' (Regionale Milieudienst West-Brabant, nr. 10100484.G1/RVI, d.d. 07-02-2011) ;
- 'Onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's in het plangebied De Stok fase 2 en 2A te Roosendaal' (Regionale Milieudienst West-Brabant, nr. 10100484, d.d. 10-02-2011).

Een samenvatting van de separate onderzoeken is opgenomen in betreffende milieuparagrafen. De volledige onderzoeksrapporten zijn als (losse) bijlagen bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Omdat de tekst betreffende fase 2 FOC Rosada rechtstreeks gebruikt moet kunnen worden voor de ruimtelijke onderbouwing van fase 2 is in de milieuparagraaf onderscheid gemaakt tussen de huidige situatie (het conserverend deel) en fase 2 van het FOC Rosada (het ontwikkelingsdeel).

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

4.1.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld. Deze publicatie is geraadpleegd ten behoeve van het milieu-advies.

De VNG-publicatie geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen een hogere milieubelasting kent.

Bij het opstellen van het milieu-advies is door het RMD in eerste instantie uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

4.1.2 Conserverend deel

Beschouwing

In navolgende tabel zijn de milieurelevante bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied weer-gegeven.

Enrichting	Adres	Nr.	Omschrijving	SBI-2008	MO-cat.	Grootste richtafstand in meters*
Detailhandel	Rosada	Overse	Detailhandel van zilver en g.	47 A	1	10
Eetgelegenheden	Rosada	Overse	Restaurants, cafeterias, snackbars, ijssalons	561	1	10
Centre Management	Rosada	79	Overige zakelijke dienstverlening kantoren	74 A	1	10
Parkeerterreinen	Rosada	Overse	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	5221.1	2	30
Parkeerdekken	Rosada	Overse	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	5221.1	2	30
Fruite Promoties	Wouwbaan	133	GPH in ruwe fabrik. groenten, fruit en consumptie-aardappelen	4631	3.1	50
Woning	Wouwbaan	135	Bouwmärkten, tuincentra, hypermärkten	4752	2	30
	Wouwbaan	135	Plantsoenondersten en hoveniersbedrijven b.v. > 599 m²	016.3	3.1	50

* grootste richtafstand uitgaande van het omgevingsstype 'rustige woonwijk'.

Binnen het plandeel, dat wordt ingevuld door FOC Rosada, komen vier typen van bedrijfsactiviteiten voor, te weten: detailhandelszaken in non-food producten, horecagelegenheden, parkeerterreinen en parkeerdekken en een kantoor annex service-gebouw. De hoogst voorkomende milieucategorie is 2. De hierbij behorende richtafstand van 30 meter reikt niet over gevoelige objecten die zijn gelegen binnen en/of buiten het plangebied.

Ten zuiden van FOC Rosada ligt aan de Wouwbaan, binnen het plangebied, nog een tweetal bedrijven. Te weten een groothandel in fruit en een hoveniersbedrijf annex tuincentrum. De grootste richtafstand behorende bij het in tabel 1 opgenomen hoveniersbedrijf, vallend in milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter, reikt over het aanwezige gevoelige object binnen het plangebied.

Daar hier sprake is van lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan deze omgeving worden beschouwd als een gebied van het omgevingsstype 'gemengd gebied'. De richtafstand mag met één afstandstap worden verlaagd naar 30 meter.

De woning op het perceel Wouwbaan 133 ligt op 28 m uit de erf-grens met de bestemming tuin-centrum / hoveniersbedrijf aan de Wouwbaan 135. Omdat de grootste richtafstand door het aspect geluid wordt bepaald, wordt een nadere beschrijving gegeven van het geluidklimaat in directe omgeving van de woning Wouwbaan 133.

De achtergevel van de woning, welke is gelegen aan de zijde van het perceel Wouwbaan 135, ondervindt een continue geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer. Het betreft hier het wegverkeer op de A58 vanaf de Zeelandpoort tot de samenvoeging met de A17 en het wegverkeer op de verbindingsboog van de A17 naar de A58. Dit leidt tot een verhoogd achtergrondniveau.

Conclusie

Gelet op het feit dat de grootste richtafstand slechts 2 meter groter is dan de werkelijke afstand van 28 meter (een gering verschil) en het gegeven dat er sprake is van een verhoogd achtergrondniveau ter plaatse van de achtergevel van de woning Wouwbaan 133 is er vanuit de optiek van Bedrijven en milieuzonering geen sprake van enige belemmering.

Zoals vermeld zijn de bedrijven opgenomen in bovenstaande tabel ten tijde van de verlening van de milieuvergunning/omgevingsvergunning voor het aspect milieu of de behandeling van de melding in het kader van de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer, getoetst aan de fysieke bestaande situatie waarbij per milieuaspect een afwijking is gemaakt met het oog op de omgeving.

Bij vergunningplichtige bedrijven in het kader van milieu is de milieubelasting op basis daarvan door middel van voorschriften begrensd. Bij meldingsplichtige bedrijven zijn eventueel, naast de algemeen geldende voorschriften, maatwerkvoorschriften gesteld.

4.1.3 Fase 2; FOC Rosada

Beschouwing

In onderstaand overzicht zijn de milieurelevante bedrijfsactiviteiten op het terrein van het FOC Rosada weergegeven.

Enriching	Adres	Nr.	Omschrijving	SBI-2008	RD-cat.	Grootste richtafstand in meters*
Detailhandel	Rosada	diverse	Detailhandel voor zover niet	47 A	1	10
Eetgelegenheden	Rosada	diverse	Restaurants, cafetaria's, snackbars, jusaulans	562	1	10
Parkeerterreinen	Rosada	diverse	Autoparkeerterreinen, parkeerplaatsen	5221.1	2	30
Parkeerdekken	Rosada	diverse	Autoparkeerterreinen, parkeerplaatsen	5221.1	2	30

* grootste richtafstand uitgaande van het omgevingstype 'rustige woonwijk'

Binnen het plandeel, dat wordt ingevuld door FOC Rosada, komen drie typen van bedrijfsactiviteiten voor te weten: detailhandelszaken in non-food producten, horecagelegenheden, parkeerterreinen en parkeerdekken. De hoogst voorkomende milieucategorie is 2. De hierbij behorende richtafstand van 30 meter reikt niet over gevoelige objecten die zijn gelegen binnen en/of buiten het plangebied.

Conclusie

Vanuit de optiek van Bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor de uitbreiding van FOC Rosada.

Vestiging van nieuwe bedrijven in het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Vervolgens zullen de betreffende bedrijven moeten voldoen aan de milieuvoorschriften die verbonden zijn aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of aan de omgevingsvergunning voor de milieu-inrichting.

4.2 Geur

4.2.1 Toetsingskader

Ondernemingen hebben te maken met milieuvoorschriften. Deze zijn gebaseerd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (voorheen de Wet milieubeheer) en staan in algemene milieuregels zoals het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of in een omgevingsvergunning voor het oprichten of veranderen van een milieu-inrichting.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt voor de beoordeling van aanvragen om Omgevingsvergunning in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, onderdeel milieu, het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

4.2.2 Conserverend deel

Beschouwing

Bestaande bedrijven in en om het plangebied zullen moeten voldoen aan de genoemde milieuvoorschriften, zodat de geurhinder die een bestaand bedrijf veroorzaakt bij naburige bedrijven of woningen een acceptabel niveau heeft.

Conclusie

Er zijn geen bestaande bedrijven te noemen, die in het plangebied aanleiding geven tot klachten over geurhinder. De veehouderijen in de omgeving zijn gelegen op circa 500 meter of verder van het plangebied, zodat de geurinvloed van die veehouderijen niet reikt tot in het plangebied.

4.2.3 Fase 2; FOC Rosada

Beschouwing

Vestiging van nieuwe bedrijven in en om het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch, onder andere qua geur, acceptabel zijn. Vervolgens zullen de betreffende bedrijven nog moeten voldoen aan de milieuvoorschriften die verbonden zijn aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of aan de omgevingsvergunning voor de milieu-inrichting.

Conclusie

Uitbreiding van bestaande bedrijven in het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Een bedrijf dat uitbreidt zal moeten voldoen aan de bepalingen in het bestemmingsplan en de milieuvoorschriften die verbonden zijn aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of aan de omgevingsvergunning voor de milieu-inrichting.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen (in de buitenlucht) opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen, met alle daarbij behorende besluiten en ministeriële regelingen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in nieuwe besluiten (AMvB's) en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden, te weten:

- de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna te noemen de Wm;
- het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit nibm;
- de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen de Regeling nibm;
- de 'Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007';
- de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007'.

Sinds 16 januari 2009 geldt bovendien:

- het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit gevoelige bestemmingen.

De aanleiding voor de wijzigingen was de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen Wm) opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijn stof of PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen. Maatgevend voor de luchtkwaliteit zijn onder normale omstandigheden de luchtcomponenten zwevende deeltjes en NO₂; dit worden daarom ook wel de 'probleemstoffen' genoemd. Van de overige genoemde luchtcomponenten kan worden gesteld dat deze in de buitenlucht van nature zo laag zijn dat voor deze stoffen geen overschrijdingen van de grenswaarden wordt verwacht. Voor deze stoffen kan daarom zonder nader onderzoek worden gesteld dat er onder normale omstandigheden kan worden voldaan aan de grenswaarden van de Wm.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wm die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Op grond van artikel 5.16, eerste lid, van de Wm is vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk, indien aannemelijk is gemaakt dat:

- als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de grenswaarden niet worden overschreden (artikel 5.16, eerste lid, sub a, van de Wm);
- als gevolg van het plan de concentratie van stoffen in de buitenlucht per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (artikel 5.16, eerste lid, sub b1 van de Wm);
- als gevolg van het plan bij een beperkte toename van de concentratie van stoffen in de buitenlucht, door een met de activiteiten samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (artikel 5.16, eerste lid, sub b2 van de Wm);
- als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de toename van stoffen waarvoor grenswaarden zijn gesteld 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16, eerste lid, sub c van de Wm); of
- het te nemen besluit een besluit is dat genoemd of beschreven is in of betrekking heeft op een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een door de Minister (NSL) of andere bestuursorganen vastgesteld programma dat is gericht op het bereiken van de grenswaarden (artikel 5.16, eerste lid, sub d van de Wm).

In dit geval gaat het om een plan waarin twee 'delen' worden onderscheiden:

- een deel betreffende de 'eerste fase van FOC Rosada en de overige delen van het plangebied', voor dit deel – een huidige situatie - is het bestemmingsplan conserverend van aard;

- een deel betreffende de 'tweede fase van FOC Rosada', voor dit deel gaat het om het mogelijk maken van een nieuwe ontwikkeling.

4.3.2 Conserverend deel

Beschouwing

Voor de huidige situatie, waarin de eerste fase van FOC Rosada en de overige delen van het plangebied zijn gerealiseerd, is het bestemmingsplan conserverend van aard, dat wil zeggen dat in het plan de huidige functies worden vastgelegd en dat er geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen. Dit betekent voor het aspect luchtkwaliteit dat er naast de autonome groei niet wordt vooruitgelopen op eventuele ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen, aangezien daartoe geen concrete plannen bestaan. Het is aannemelijk dat de concentratie van stoffen in de buitenlucht als gevolg van het plan per saldo gelijk blijft.

Gelet op artikel 5.16, eerste lid, sub b van de Wm is vaststelling van een conserverend bestemmingsplan mogelijk, waarbij toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet aan de orde is.

Om toch een indruk te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied, is gekeken naar de achtergrondconcentraties van de twee belangrijkste stoffen, te weten stikstofdioxide en zwevende deeltjes. In het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek zijn de achtergrondconcentraties van NO₂ en PM₁₀ bepaald voor de jaren 2010 en 2020. Voor detailinformatie wordt verwezen naar het rapport 'Luchtkwaliteitsonderzoek in het kader van de actualisering van bestemmingsplan De Stok Update 2011' (zie bijlage).

De jaargemiddelde achtergrondconcentratie van NO₂ in 2010 ligt tussen de 17,4 en 21,2 µg/m³ en in 2020 tussen de 13,2 en 15,9 µg/m³. Dit is aanzienlijk lager dan de grenswaarde van 40 µg/m³. De achtergrondconcentratie van PM₁₀ in 2010 ligt tussen de 19,5 en 20,7 µg/m³ en in 2020 tussen de 17,1 en 18,2 µg/m³. Dit is aanzienlijk lager dan de grenswaarde van 40 µg/m³.

Aangenomen mag worden dat ook in de tussenliggende jaren geen overschrijdingen plaats zullen vinden.

Conclusie

Gelet op artikel 5.16, eerste lid, sub b van de Wm is vaststelling van een conserverend bestemmingsplan mogelijk, waarbij toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet aan de orde is. Overigens zijn de achtergrondconcentraties voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ relatief laag, aanzienlijk lager dan de grenswaarden, zodat luchtkwaliteitsknelpunten niet te verwachten zijn.

4.3.3 Fase 2; FOC Rosada

Beschouwing

Door middel van het bestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk gemaakt om de tweede fase van het Factory Outlet Center Rosada te realiseren. Die tweede fase omvat:

- uitbreiding van de winkelruimte met 5.000 m² verkoopvloeroppervlak;
- uitbreiding van bijbehorende voorzieningen (horeca, speelvoorzieningen en kantoor) met 2.500 m² netto.

In het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek zijn de concentraties van NO₂ en PM₁₀ bepaald voor de jaren 2010 en 2020. Voor detailinformatie wordt verwezen naar het rapport 'Luchtkwaliteitsonderzoek in het kader van de actualisering van bestemmingsplan De Stok Update 2011'.

De hoogste berekende jaargemiddelde achtergrondconcentratie van NO₂ in 2010 is 36,4

$\mu\text{g}/\text{m}^3$ en in 2020 is die $25,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze concentraties zijn lager dan de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De hoogste berekende achtergrondconcentratie van PM_{10} in 2010 is $22,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en in 2020 is die $19,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze concentraties zijn lager dan de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Het hoogste berekende aantal dagen waarop de etmaalgemiddelde concentratie van PM_{10} hoger is dan $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$, bedraagt 13 in 2010 en 7 in 2020. Die aantallen liggen onder het maximaal toegestane aantal van 35 per jaar.

Ook voor $\text{PM}_{2,5}$ is geen overschrijding van de grenswaarde te verwachten. Zie voor details hoofdstuk 3.2 van het 'Luchtkwaliteitsonderzoek in het kader van de actualisering van bestemmingsplan De Stok Update 2011'.

Conclusie

Gelet op artikel 5.16, eerste lid, sub a van de Wm is vaststelling van een bestemmingsplan mogelijk, indien de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet worden overschreden. Uit het onderzoek is gebleken dat de grenswaarden niet worden overschreden. Er is voor wat betreft de luchtkwaliteit dus geen beletsel om het bestemmingsplan vast te stellen.

4.4 Geluid

4.4.1 Toetsingskader

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Voor de inrichtingen in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gelden de geluidsvoorschriften, verbonden aan de milieuvergunning of de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer. In deze voorschriften worden maxima gesteld aan de geluidniveaus die een inrichting mag veroorzaken, gemeten ter plaatse van de gevel van woningen van derden. Zo wordt geluidhinder voorkomen.

4.4.2 Conserverend deel

Het bestemmingsplan De Stok fase 2 en 2A voorziet niet in de realisatie van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Onderzoek naar de geluidbelasting op het plangebied ten gevolge van verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen is derhalve niet uitgevoerd.

4.4.3 Fase 2; FOC Rosada

Beschouwing

Het onderzoek heeft zich gericht op het geluid dat vanwege Factory Outlet Center Rosada naar de omgeving emitteert als gevolg van verkeersbewegingen, die binnen het outlet center plaatsvinden.

Het FOC wordt uitgebreid met diverse winkel- en horeca-ruimten en parkeerplaatsen. De directe omgeving van het plangebied is voor een deel te kwalificeren als een gemengd gebied, en voor een deel als rustige woonwijk zoals bedoeld in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor een gemengd gebied gelden de volgende richt- en grenswaarden voor het aspect geluid.

Richtwaarden langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$):

- 50 dB(A) in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur);
- 45 dB(A) in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur);
- 40 dB(A) in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur).

Grenswaarden maximale geluidniveau ($L_{A,max}$):

- 70 dB(A) in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur);
- 65 dB(A) in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur);
- 60 dB(A) in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur).

Voor een rustige woonwijk gelden de volgende richt- en grenswaarden voor het aspect geluid.

Richtwaarden langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$):

- 45 dB(A) in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur);
- 40 dB(A) in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur);
- 35 dB(A) in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur).

Grenswaarden maximale geluidniveau ($L_{A,max}$):

- 65 dB(A) in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur);
- 60 dB(A) in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur);
- 55 dB(A) in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur).

Conclusie

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een rapportage van een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit deze rapportage 'Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan De Stok fase 2 en 2A gemeente Roosendaal', opgesteld door de Regionale Milieudienst West-Brabant d.d. 7 februari 2011 met projectnummer 10100484.G1/RVI (zie bijlage), blijkt dat het bestaande deel en de uitbreiding samen akoestisch inpasbaar zijn in de omgeving. Uit het onderzoek is gebleken, dat de eerdergenoemde richt- en grenswaarden niet overschreden worden.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Toetsingskader

Inleiding

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Het 'Onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's in het plangebied De Stok fase 2 en 2A te Roosendaal', waarin tevens de risicoberekeningen zijn opgenomen, is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Bedrijven

Het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico.

Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is

opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Transport

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt. Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaand verkeer dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' uit 2004 en de wijziging daarop van 1 augustus 2008 en 1 januari 2010, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Voor buisleidingen is op 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden.

De Rijksoverheid is bezig met de ontwikkeling van nieuwe regelgeving en adviseert hierop te anticiperen. Het betreft het Basisnet Weg, het Basisnet Spoor, het Basisnet Water en het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). In het Btev wordt onder andere beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een plasbrandaandachtsgebied (PAG) moet voldoen. Het Basisnet weg is inmiddels grotendeels geïmplementeerd in de genoemde circulaire (m.u.v. het PAG). Voor gedetailleerde informatie m.b.t. risicoberekeningen kan het eindrapport Basisnet Weg (oktober 2009) worden geraadpleegd.

4.5.2 Conserverend deel

Beschouwing bedrijven

Bestaande situatie Bevi-inrichtingen

Uit het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied is gelegen van het spoorwegemplacement Roosendaal.

Tevens is in de nabijheid van het plangebied, op het recreatieterrein "De Stok" het zwembad "De Stok" gelegen. Hoewel het Bevi niet van toepassing is op deze inrichting is de inrichting, vanwege de opslag van (en handelingen met) chloorbleekloog, wel risicovol. Over deze twee inrichtingen wordt het volgende opgemerkt:

- **Spooreplacement**
Het invloedsgebied van het emplacement bedraagt 3.000 meter. Aangezien het plangebied ligt op een afstand van circa 2.000 meter van het emplacement, valt dit binnen het invloedsgebied waardoor het Bevi van toepassing is.
In het kader van het bestemmingsplan SpoorHaven Roosendaal zijn risicoberekeningen uitgevoerd door Oranjewoud/SAVE. Hieruit blijkt dat er voor het emplacement geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar wordt berekend en dat het maximaal berekende groepsrisico gelijk is aan de oriënterende waarde.
- **Zwembad "De Stok"**
Het invloedsgebied van deze inrichting reikt tot 130 meter en is daarmee gelegen op de grens van het plangebied. Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar is niet over het plangebied gelegen.

Nieuwe situatie Bevi-inrichtingen

- **Spooreplacement**
Ook voor de nieuwe situatie geldt dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar niet is gelegen binnen het plangebied. Ook het groepsrisico zal niet stijgen (eerder afnemen) omdat in het verleden reeds met 3 miljoen bezoekers per jaar rekening is gehouden.

Overigens is de afstand tot het plangebied zodanig groot dat aanwezigen geen of een zeer minimale bijdrage leveren aan het groepsrisico.

Dit betekent dat het bestemmingsplan geen nadelige gevolgen heeft voor het groepsrisico. Mogelijk zelfs zal er sprake zijn van een (geringe) afname van het groepsrisico.

- Zwembad "De Stok"

Ook voor de nieuwe situatie geldt dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar niet is gelegen binnen het plangebied. Het groepsrisico is niet relevant, wel kunnen de opslag en handelingen met chloorbleekloog meegenomen worden in de verantwoording van het groepsrisico.

Conclusie bedrijven

Van de aanwezige Bevi-inrichting in de omgeving van het plangebied, het spooreplacement, is geen plaatsgebonden risicocontour gelegen over het plangebied. Het groepsrisico vanwege de inrichting zal niet stijgen als gevolg van de ontwikkeling.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan dient het groepsrisico verantwoord te worden op grond van art. 13 van het Bevi.

Beschouwing transport

Bestaande situatie transport:

- Vaarwegen

Het plangebied is op meer dan 200 meter gelegen van een risicorelevante vaarweg. Dit aspect is daardoor niet relevant.

- Gemeentelijke wegen

Er vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Wouwbaan. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Het groepsrisico is ruim onder de oriënterende waarde (OW) gelegen.

- Snelwegen

De rijkswegen A17 en A58 en de bijbehorende verbindingbogen zijn deels in, en aangrenzend aan, het plangebied gelegen. Voor de bestaande situatie zijn berekeningen uitgevoerd uitgaande van GF3-plafonds zoals deze zijn opgenomen in de circulaire. Uit de berekening blijkt dat ter hoogte van het plangebied sprake is van een veiligheidszone (maximaal plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar). Deze contour is op ca. 14,5 meter vanaf het hart van de verbindingboog B2 (Roosendaal – Bergen op Zoom) gelegen. De eerste lijns bebouwing is op ca. 80 meter gelegen. Het hoogste groepsrisico per kilometer ter hoogte van het plangebied, is ruim onder de oriënterende waarde gelegen ($0.049 \times OW$).

- Spoorwegen

Het plangebied is op meer dan 200 meter gelegen van een spoorlijn. Dit aspect is daardoor niet relevant.

- Buisleidingen

Het plangebied grenst aan de Buisleidingenstraat (BLS) waarin diverse buisleidingen zijn gelegen.

Binnen het plangebied zijn, in het zuidelijk deel, zijn twee propyleenleidingen gelegen die vanuit de BLS aftakken. Met beide exploitanten van deze leidingen (Shell en Dow) zijn gesprekken gevoerd over de te hanteren PR-contour (30 en 75 meter) en het invloedsgebied. Volgens de exploitanten is er nog geen reden om af te wijken van de afstanden die op de risicokaart zijn vermeld. Dit betekent dat er in de bestaande situatie reeds beperkt kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour zijn gelegen. Conform het Bevb is dit geen sanerings situatie. Aangezien er nog geen rekenmethodiek is vastgelegd is het derhalve niet mogelijk om een betrouwbare berekening van het PR en GR uit te

voeren.

Voor het GR wordt teruggevalen op het rapport van Lieveense (2003) waaruit blijkt dat het gecumuleerde groepsrisico van alle leidingen onder de oriënterende waarde is gelegen. Hierbij was voor FOC Rosada nog uitgaan van een 3 miljoen bezoekers per jaar. Een cumulatie van risico's is niet gebruikelijk en kent ook geen toetsingscriterium, maar levert in elk geval een overschatting op van de risico's veroorzaakt door een individuele leiding

De buisleiding van de Gasunie heeft geen PR 10^{-6} , de Zebra-leiding heeft een PR 10^{-6} van ca 250 meter. Deze is ruim over de bebouwing van FOC Rosada gelegen.

Op grond van het Bevb geldt voor Zebra de saneringsverplichting. De verwachting is dat, mede door de ligging in de BLS, de PR 10^{-6} contour in de nabije toekomst aanzienlijk gereduceerd zal worden.

Voor de aardolie- en benzineleidingen (Total en DPO) gelden vaste afstanden voor de PR 10^{-6} contour die niet over bebouwing zijn gelegen. Er hoeft hierbij geen rekening te worden gehouden met het groepsrisico. Voor de overige leidingen (stikstof, waterstof en zuurstof) zijn geen PR 10^{-6} contouren weergegeven op de risicokaart.

- Hoogspanningsleiding

Parallel aan het plangebied en de landelijke buisleidingenstraat loopt een (150 kV) hoogspanningsleiding. Naar de invloed van de hoogspanningsleiding op de externe veiligheid binnen het plangebied is door ingenieursbureau Lieveense in 2003 onderzoek gedaan. Voor het werken in de nabijheid van hoogspanningslijnen dient rekening te worden gehouden met een zogenaamde belemmerende strook van ca. 26 meter aan weerszijden van de as van de buitenste hoogspanningslijnen.

Binnen deze strook gelden beperkingen, welke door het energiebedrijf worden opgelegd. De belemmerende strook van de hoogspanningslijnen valt geheel binnen de bebouwingsafstand van de buisleidingenstraat. De bebouwing binnen het plangebied reikt niet tot binnen de belemmerende strook rond de hoogspanningsleidingen.

Daarnaast is er sprake van een indicatieve zone van 80 meter aan weerszijden van de hoogspanningsleiding waar binnen beperkingen gelden die verband houden met gezondheidsrisico's gelden. Deze zone reikt echter niet tot aan de bebouwing van FOC Rosada.

Nieuwe situatie transport

- Vaarwegen

Dit aspect is niet relevant, zie de opmerking onder 'Bestaande situatie transport'.

- Gemeentelijke wegen

Er vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Wouwbaan. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Het groepsrisico is, ook in de nieuwe situatie, ruim onder de oriënterende waarde (OW) gelegen.

- Spoorwegen

Het plangebied is op meer dan 200 meter gelegen van een spoorlijn. Dit aspect is daardoor niet relevant.

- Snelwegen

Voor de nieuwe situatie zijn berekeningen uitgevoerd uitgaande van GF3-plafonds zoals deze zijn opgenomen in de circulaire.

Uit de berekening blijkt dat ter hoogte van het plangebied sprake is van een veiligheidszone (maximaal plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar). Deze contour is op ca. 14,5 meter vanaf het hart van de verbindingsboog B2 (Roosendaal – Bergen op Zoom) gelegen. De eerste lijns bebouwing is op ca. 50 meter gelegen. Het hoogste groepsrisico per kilometer ter hoogte van het plangebied, is ruim onder de oriënterende waarde gelegen

(0.056 x OW).

Ten opzichte van de bestaande situatie kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een significante toename van het groepsrisico (van 0.049 naar 0.056 x OW). Het groepsrisico blijft ruim onder de oriënterende waarde. Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Wel wordt geadviseerd om de Regionale Brandweer te betrekken bij de planning en invulling van eventueel te nemen veiligheidsverhogende maatregelen.

Het bestemmingsplan laat binnen een afstand van 30 meter van de snelwegen geen nieuwe bebouwing toe, waardoor het aspect 'PAG' (plasbrandaandachtsgebied) niet aan de orde is.

- **Buisleidingen**

Er worden geen nieuwe kwetsbare objecten bestemd binnen de aanwezige PR 10^{-6} contouren. Voor de beide hogedruk aardgasleidingen dienen nog berekeningen te worden uitgevoerd met Carola om het plaatsgebonden risico en het groepsrisico te bepalen (Hiertoe zijn reeds op 17 januari 2010 leidingdata aangevraagd bij Gasunie en Zebra. Zodra deze leidingdata zijn ontvangen zullen de berekeningen worden uitgevoerd). Uit eerdere berekeningen voor Borchwerf blijkt dat buisleiding van de Gasunie geen PR 10^{-6} heeft, de Zebra-leiding heeft een PR 10^{-6} van ca 250 meter. Deze is ruim over de bebouwing van FOC Rosada gelegen. Op grond van het Bevb geldt voor Zebra de saneringsverplichting voor kwetsbare objecten. De verwachting is dat, mede door de ligging in de BLS, de PR 10^{-6} contour in de nabije toekomst aanzienlijk gereduceerd zal worden. Voor de aardolie- en benzineleidingen (Total en DPO) gelden vaste afstanden voor de PR 10^{-6} contour die niet over bebouwing zijn gelegen. Er hoeft hierbij geen rekening te worden gehouden met het groepsrisico.

De beide propyleenleidingen in het zuidelijk deel van het plangebied hebben een PR 10^{-6} contour en een invloedsgebied. Volgens de exploitanten is er nog geen reden om af te wijken van de afstanden die op de risicokaart zijn vermeld. Dit betekent dat er in de bestaande situatie reeds beperkt kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour zijn gelegen. Conform het Bevb is dit geen sanerings situatie. Er worden ter plaatse geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten voorzien.

Aangezien er nog geen rekenmethodiek is vastgelegd is derhalve niet mogelijk om een betrouwbare berekening van het PR en GR uit te voeren.

Voor de overige leidingen (stikstof, waterstof en zuurstof) zijn geen PR 10^{-6} contouren weergegeven op de risicokaart.

Ten opzichte van de bestaande situatie verandert er nagenoeg niets. De nieuwe ontwikkeling bevindt zich buiten de 100% letaliteit van de leidingen en zal weinig bijdragen aan het groepsrisico. Wel dient er een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden op grond van artikel 12 van het Bevb.

Bestemmingsplan

Hoewel voor de beide propyleenleidingen het Bevb nog niet in werking is kunnen de benodigde planregels (o.a. de ligging van de leiding en de belemmeringenstrook) aan het Bevb worden ontleend

Conclusie transport

Het aspect 'vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor- en vaarwegen' is niet relevant. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg veroorzaakt een veiligheidszone ter plaatse van de verbindingsboog B2 die voor FOC Rosada is gelegen. Deze bedraagt 14.5 meter vanaf het hart van de weg. De bouwvlakken binnen het plangebied zijn echter op grotere afstand gelegen (ca. 50 meter). Derhalve levert het plaatsgebonden risico vanuit de weg geen belemmeringen op voor het plangebied.

Als gevolg van het transport over de weg is er geen sprake van een relevant groepsrisico (minder dan 6% van de oriënterende waarde). Ook de toename van het groepsrisico is marginaal.

Het bestemmingsplan laat binnen een afstand van 30 meter van de snelwegen geen nieuwe bebouwing toe, waardoor het aspect 'PAG' (plasbrandaandachtsgebied) niet aan de orde is.

4.5.3 Fase 2; FOC Rosada

Beschouwing bedrijven

Bestaande situatie Bevi-inrichtingen

Uit het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied is gelegen van het spoorwegemplacement Roosendaal.

Tevens is in de nabijheid van het plangebied, op het recreatieterrein "De Stok" het zwembad "De Stok" gelegen. Hoewel het Bevi niet van toepassing is op deze inrichting is de inrichting, vanwege de opslag van (en handelingen met) chloorbleekloog, wel risicovol. Over deze twee inrichtingen wordt het volgende opgemerkt:

- **Spooreplacement**
Het invloedsgebied van het emplacement bedraagt 3.000 meter. Aangezien het plangebied ligt op een afstand van circa 2.000 meter van het emplacement, valt dit binnen het invloedsgebied waardoor het Bevi van toepassing is.
In het kader van het bestemmingsplan SpoorHaven Roosendaal zijn risicoberekeningen uitgevoerd door Oranjewoud/SAVE. Hieruit blijkt dat er voor het emplacement geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar wordt berekend en dat het maximaal berekende groepsrisico gelijk is aan de oriënterende waarde.
- **Zwembad "De Stok"**
Het invloedsgebied van deze inrichting reikt tot 130 meter en is daarmee gelegen op de grens van het plangebied. Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar is niet over het plangebied gelegen.

Nieuwe situatie Bevi-inrichtingen

- **Spooreplacement**
Ook voor de nieuwe situatie geldt dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar niet is gelegen binnen het plangebied. Ook het groepsrisico zal niet stijgen (eerder afnemen) omdat in het verleden reeds met 3 miljoen bezoekers per jaar rekening is gehouden terwijl na de uitbreiding het totaal aantal bezoekers uiteindelijk 1.5 miljoen zal bedragen. Overigens is de afstand tot het plangebied zodanig groot dat aanwezigen geen of een zeer minimale bijdrage leveren aan het groepsrisico.
Dit betekent dat de uitbreiding geen nadelige gevolgen heeft voor het groepsrisico. Mogelijk zelfs zal er sprake zijn van een (geringe) afname van het groepsrisico.
- **Zwembad "De Stok"**
Ook voor de nieuwe situatie geldt dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar niet is gelegen binnen het plangebied. Het groepsrisico is niet relevant, wel kunnen de opslag en handelingen met chloorbleekloog meegenomen worden in de verantwoording van het groepsrisico.

Conclusie Bedrijven

Van de aanwezige Bevi-inrichting in de omgeving van het plangebied, het spooreplacement, is geen plaatsgebonden risicocontour gelegen over het plangebied. Het groepsrisico vanwege de inrichting zal niet stijgen als gevolg van de ontwikkeling.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan dient het groepsrisico verantwoord te worden op grond van art. 13 van het Bevi.

Beschouwing transport

Bestaande situatie transport

- *Vaarwegen*
Het plangebied is op meer dan 200 meter gelegen van een risicorelevante vaarweg. Dit aspect is daardoor niet relevant.
- *Gemeentelijke wegen*
Er vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Wouwbaan. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Het groepsrisico is ruim onder de oriënterende waarde (OW) gelegen.
- *Snelwegen*
De rijkswegen A17 en A58 en de bijbehorende verbindingbogen zijn deels in, en aangrenzend aan, het plangebied gelegen. Voor de bestaande situatie zijn berekeningen uitgevoerd uitgaande van GF3-plafonds zoals deze zijn opgenomen in de circulaire. Uit de berekening blijkt dat ter hoogte van het plangebied sprake is van een veiligheidszone (maximaal plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar). Deze contour is op ca. 14,5 meter vanaf het hart van de verbindingboog B2 (Roosendaal – Bergen op Zoom) gelegen. De eerste lijns bebouwing is op ca. 80 meter gelegen. Het hoogste groepsrisico per kilometer ter hoogte van het plangebied, is ruim onder de oriënterende waarde gelegen ($0.049 \times OW$).
- *Spoorwegen*
Het plangebied is op meer dan 200 meter gelegen van een spoorlijn. Dit aspect is daardoor niet relevant.
- *Buisleidingen*
Het plangebied waarop de uitbreiding wordt gerealiseerd ligt op 100 tot 200 meter van de Buisleidingenstraat (BLS) waarin diverse buisleidingen zijn gelegen. De buisleiding van de Gasunie heeft geen PR 10^{-6} , de Zebra-leiding heeft een PR 10^{-6} van ca 250 meter. Deze is ruim over de bestaande bebouwing van FOC Rosada gelegen maar niet over het plangebied van de uitbreiding. Op grond van het Bevb geldt voor Zebra de saneringsverplichting vanwege de bestaande bebouwing. De verwachting is dat, mede door de ligging in de BLS, de PR 10^{-6} contour in de nabije toekomst aanzienlijk gereduceerd zal worden waardoor ook de hoogte van het groepsrisico zal afnemen.
Voor de aardolie- en benzineleidingen (Total en DPO) gelden vaste afstanden voor de PR 10^{-6} contour die niet over bebouwing zijn gelegen. Er hoeft hierbij geen rekening te worden gehouden met het groepsrisico.
In de BLS zijn twee propyleenleidingen en twee ethyleenleidingen gelegen. Met beide exploitanten van deze leidingen (Shell en Dow) zijn gesprekken gevoerd over de te hanteren PR-contour (variërend van 30 tot 75 meter) en het invloedsgebied. Volgens de exploitanten is er nog geen reden om af te wijken van de afstanden die op de risicokaart zijn vermeld. Dit betekent dat de uitbreiding hier ruim buiten is gelegen. Aangezien er nog geen rekenmethodiek is vastgelegd is het derhalve niet mogelijk om een betrouwbare berekening van het PR en GR uit te voeren.
Voor de overige leidingen (stikstof, waterstof en zuurstof) zijn geen PR 10^{-6} contouren weergegeven op de risicokaart.
Voor het GR wordt teruggevallen op het rapport van Lievense (2003) waaruit blijkt dat het gecumuleerde groepsrisico van alle leidingen onder de oriënterende waarde is gelegen. Hierbij was voor FOC Rosada nog uitgaan van een 3 miljoen bezoekers per jaar. Een cumulatie van risico's is niet gebruikelijk en kent ook geen toetsingscriterium, maar

levert in elk geval een overschatting op van de risico's veroorzaakt door een individuele leiding

- **Hoogspanningsleiding**
Parallel aan het plangebied en de landelijke buisleidingenstraat loopt een (150 kV) hoogspanningsleiding. Naar de invloed van de hoogspanningsleiding op de externe veiligheid binnen het plangebied is door ingenieursbureau Lievense in 2003 onderzoek gedaan. Voor het werken in de nabijheid van hoogspanningslijnen dient rekening te worden gehouden met een zogenaamde belemmerende strook van ca. 26 meter aan weerszijden van de as van de buitenste hoogspanningslijnen. Binnen deze strook gelden beperkingen, welke door het energiebedrijf worden opgelegd. De belemmerende strook van de hoogspanningslijnen valt geheel binnen de bebouwingsafstand van de buisleidingenstraat. De uitbreidingslocatie is hier ruim buiten gelegen. Dit geldt ook voor de indicatieve zone van 80 meter aan weerszijden van de hoogspanningsleiding waar binnen beperkingen gelden die verband houden met gezondheidsrisico's.

Nieuwe situatie transport

- **Vaarwegen**
Dit aspect is niet relevant, zie de opmerking onder 'Bestaande situatie transport'.
- **Gemeentelijke wegen**
Er vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Wouwbaan. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Het groepsrisico is, ook in de nieuwe situatie, ruim onder de oriënterende waarde (OW) gelegen.
- **Spoorwegen**
Het plangebied is op meer dan 200 meter gelegen van een spoorlijn. Dit aspect is daardoor niet relevant.
- **Snelwegen**
Voor de nieuwe situatie zijn berekeningen uitgevoerd uitgaande van GF3-plafonds zoals deze zijn opgenomen in de circulaire.
Uit de berekening blijkt dat ter hoogte van het plangebied sprake is van een veiligheidszone (maximaal plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar). Deze contour is op ca. 14,5 meter vanaf het hart van de verbindingsboog B2 (Roosendaal – Bergen op Zoom) gelegen. De eerste lijns bebouwing is op ca. 50 meter gelegen. Het hoogste groepsrisico per kilometer ter hoogte van het plangebied, is ruim onder de oriënterende waarde gelegen (0.056 x OW).
Ten opzichte van de bestaande situatie kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een significante toename van het groepsrisico (van 0.049 naar 0.056 x OW). Het groepsrisico blijft ruim onder de oriënterende waarde. Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Wel wordt geadviseerd om de Regionale Brandweer te betrekken bij de planning en invulling van eventueel te nemen veiligheidsverhogende maatregelen.
Het bestemmingsplan laat binnen een afstand van 30 meter van de snelwegen geen nieuwe bebouwing toe, waardoor het aspect 'PAG' (plasbrandaandachtsgebied) niet aan de orde is.
- **Buisleidingen**
Er worden geen nieuwe kwetsbare objecten bestemd binnen de aanwezige PR 10^{-6} contouren. Voor de beide hogedruk aardgasleidingen dienen nog berekeningen te worden uitgevoerd met Carola om het plaatsgebonden risico en het groepsrisico te bepalen (Hiertoe zijn reeds op 17 januari 2010 leidingdata aangevraagd bij Gasunie en Zebra.

Zodra deze leidingdata zijn ontvangen zullen de berekeningen worden uitgevoerd). Uit eerdere berekeningen voor Borchwerf blijkt dat buisleiding van de Gasunie geen PR 10^{-6} heeft, de Zebra-leiding heeft een PR 10^{-6} van ca 250 meter. Deze is ruim over de bebouwing van FOC Rosada gelegen maar niet over de uitbreidingslocatie. Op grond van het Bevb geldt voor Zebra de saneringsverplichting voor kwetsbare objecten. De verwachting is dat, mede door de ligging in de BLS, de PR 10^{-6} contour in de nabije toekomst aanzienlijk gereduceerd zal worden waardoor ook het groepsrisico zal verminderen

Voor de aardolie- en benzineleidingen (Total en DPO) gelden vaste afstanden voor de PR 10^{-6} contour die niet over bebouwing zijn gelegen. Er hoeft hierbij geen rekening te worden gehouden met het groepsrisico. Aangezien er nog geen rekenmethodiek is vastgelegd is derhalve niet mogelijk om een betrouwbare berekening van het PR en GR uit te voeren.

Voor de overige leidingen (stikstof, waterstof en zuurstof) zijn geen PR 10^{-6} contouren weergegeven op de risicokaart.

Ten opzichte van de bestaande situatie verandert er nagenoeg niets. De nieuwe ontwikkeling bevindt zich buiten de 100% letaliteit van de leidingen en zal weinig bijdragen aan het groepsrisico. Wel dient er een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden op grond van artikel 12 van het Bevb.

Conclusie transport

Het aspect 'vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor- en vaarwegen' is niet relevant. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg veroorzaakt een veiligheidszone ter plaatse van de verbindingsboog B2 die voor FOC Rosada is gelegen. Deze bedraagt 14.5 meter vanaf het hart van de weg. De bouwvlakken binnen het plangebied zijn echter op grotere afstand gelegen (ca. 50 meter). Derhalve levert het plaatsgebonden risico vanuit de weg geen belemmeringen op voor de uitbreiding.

Als gevolg van het transport over de weg is er geen sprake van een relevant groepsrisico (minder dan 6% van de oriënterende waarde). Ook de toename van het groepsrisico is marginaal.

Het bestemmingsplan laat binnen een afstand van 30 meter van de snelwegen geen nieuwe bebouwing toe, waardoor het aspect 'PAG' (plasbrandaandachtsgebied) niet aan de orde is.

4.6 Veiligheidsrapportage (VER)

Volgens vastgesteld gemeentelijk veiligheidsbeleid wordt bij grotere projecten een veiligheidsrapportage (VER) opgesteld. Hoewel een VER geen juridische status heeft, is een veiligheidsrapportage uitgevoerd met alternatieven en maatregelen. Bij de VER was een aantal partners betrokken, zoals de gemeente Roosendaal, MDG, de brandweer, de politie, KLPD en de GHOR. De resultaten van de veiligheidsrapportage zijn vastgelegd in de rapportage "Veiligheidsrapportage (VER) ten behoeve van Factory Outlet Center Roosendaal (d.d. juni 2005)".

Allereerst zijn de risico's geïnventariseerd die samenhangen met de komst van het Factory Outlet Center. Vervolgens is door de verschillende partijen gezamenlijk bekeken welke alternatieven er mogelijk waren voor de gesignaleerde problemen. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in het formuleren van maatregelen die door de diverse partijen zullen worden uitgevoerd. Hierbij kan worden gedacht aan het opstellen van een calamiteiten- en ontruimingsplan en het sociaal veilig inrichten van zowel het Factory Outlet Center als de directe omgeving. Centraal hierbij staat de veiligheid van zowel de bezoekers als de werknemers.

Na de ingebruikneming van (de eerste fase van) het Factory Outlet Center is de VER geëvalueerd. Geconstateerd is dat nagenoeg alle afgesproken maatregelen hebben plaatsgevonden. Daarbij is ook vastgesteld dat de realisatie van de tweede fase van het Factory Outlet Center niet leidt tot aanscherping of bijsturing van de al eerder afgesproken maatregelen.

4.7 Bodem

Door het RMD worden de beschikbare bodem(kwaliteit)gegevens van het plangebied beschreven en wordt nagegaan of deze consequenties kunnen hebben bij de voorgenomen ontwikkelingen in het nieuwe bestemmingsplan (ontwikkelingsdeel).

Bij het opstellen van deze bodemparagraaf zijn door de RMD de volgende bronnen geraadpleegd:

- bodeminformatiesysteem gemeente Roosendaal;
- historisch bodembestand (HBB2) Roosendaal;
- tankenbestand Roosendaal;
- bodemkwaliteitskaart gemeente Roosendaal;
- het bodemloket.

4.7.1 Toetsingskader

In het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat de bodem geschikt dient te zijn voor de gewenste functie.

4.7.2 Conserverend deel

Historie plangebied

Het plangebied heeft in het verleden voornamelijk een agrarische bestemming gehad.

Oorspronkelijk bestaat het gebied uit een veenvlakte welke werd doorsneden door een meanderende kreek; de Enge Beek. Na de ontvening in de middeleeuwen bleef een vlak dekzand en kleigebied over met een ondiep beekdal waardoor de Enge Beek stroomde. Het gebied is tot in de 18de eeuw regelmatig overstroomd door zeewater. Na de Middeleeuwen is het gebied onderdeel geworden van de Kruislandse polder. Sindsdien heeft het gebied een agrarische bestemming (weidegrond) gehad.

In de tweede helft van de 20ste eeuw is het gebied opnieuw ingedeeld bij een ruilverkaveling. De loop van de Enge Beek is tijdens de ruilverkaveling en de aanleg van Rijksweg A58 verlegd. Na 1995 is een parkeerplaats aangelegd op de hoek van de Heirweg en de Wouwbahn. In 2006 is het huidige factory outlet center Rosada gerealiseerd.

Bodembedreigende activiteiten

Er is geen informatie aanwezig over voormalige bodembedreigende activiteiten en/of installaties (zoals ondergrondse brandstoftanks) binnen het plangebied, die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

Bodemopbouw

Het onderzoeksgebied ligt op de grens van een gebied met dekzandafzettingen en een kleigebied. Het dekzand vormt regionaal de oppervlaktelaag, die naar het noorden toe bedekt is door jongere zee- en rivierklei afzettingen. Oorspronkelijk was het gebied bedekt met (hoog)veen. De afzettingen in het gebied worden doorsneden door het dal van de Enge Beek. Dit dal is ingevuld met beekdalafzettingen (kleien, leem, zanden, veen) die lensvormig zijn afgezet en van plaats tot plaats verschillen. De oorspronkelijke loop van de Enge Beek

was sterk meanderend. Na 1850 zijn de meanders rechtgetrokken. De bodem binnen het plangebied is tot 2 meter beneden het maaiveld (m-mv) voornamelijk opgebouwd uit matig fijn zand met een wisselend kleipercentage. Dieper dan 2 m-mv kunnen kleilagen, veenresten en grovere zanden worden aangetroffen.

Bodemkwaliteitgegevens

Binnen delen van het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd, die voornamelijk hebben plaatsgevonden in de periode voorafgaande aan de realisatie van de huidige factory outlet center Rosada. Hieronder een overzicht van uitgevoerde bodemonderzoeken binnen het plangebied:

- *Verkennend bodemonderzoek Heirweg ong, RMD, rapport 98/78, 10 december 1998*
Het bodemonderzoek heeft op het onderzochte terrein geen verontreinigingen in de grond aangetoond. Het grondwater bleek plaatselijk licht verontreinigd met arseen.
- *Verkennend bodemonderzoek Wouwbaan (ong.), RMD, rapport 00/07, 15 februari 2000*
Dit bodemonderzoek heeft op de onderzochte locatie (destijds boomgaard) licht verhoogde gehalten PAK en EOX aangetoond. In het grondwater wordt plaatselijk een licht verhoogd gehalte zink gemeten. De lichte verontreinigingen in de grond hebben mogelijk een relatie met het gebruik van meststoffen of bestrijdingsmiddelen. De aangetoonde licht verhoogde gehalten zijn geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.
- *Verkennend bodemonderzoek Heirweg ong, RMD, rapport 02/31, 29 april 2002*
Het bodemonderzoek heeft op de onderzochte locatie geen verontreinigingen in de grond aangetoond. In het grondwater is licht verontreinigd met chroom.
- *Verkennend bodemonderzoek De Stok II fase 2, RMD, rapport 03/34, 23 juli 2003*
Dit onderzoek heeft in de grond en het grondwater van het onderzochte terrein (carpoolplaats en grasland) geen verontreinigingen aangetoond.
- *Verkennend bodemonderzoek De Stok II uitbreiding, RMD, rapport 03/77, 12 december 2003*
Het bodemonderzoek heeft op de onderzochte locatie geen verontreinigingen aangetoond in de grond en het grondwater.
- *Verkennend bodemonderzoek De Stok II Noord van Heirweg, RMD, rapport 01/11, 16 maart 2004*
Dit bodemonderzoek heeft in de bovengrond van het onderzochte terrein lichte verontreinigingen met PAK en EOX aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen gemeten. Het grondwater werden licht verhoogde gehalten naftaleen en EOX aangetoond. De lichte verontreinigingen gaven geen aanleiding voor nader onderzoek.

Conclusie

Op grond van de historische gegevens en uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de bodem binnen het plangebied over het algemeen niet tot (zeer) licht is verontreinigd. Deze bodemkwaliteitgegevens zijn geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

4.7.3 Fase 2; FOC Rosada

Met uitzondering van de conclusie is de tekst uit paragraaf 4.7.2 ook op deze paragraaf van toepassing.

Conclusie

Op grond van de beschikbare bodemgegevens is de bodemkwaliteit op het ontwikkelingsdeel geen belemmering bij de voorgenomen ontwikkeling, uitbreiding en herinrichtingsplannen en zijn bodemsanerende maatregelen niet noodzakelijk.

De eerder uitgevoerde bodemonderzoeken binnen het plangebied zijn echter al weer ouder dan 6 jaar en daarmee gedateerd. Bij toekomstige bouwactiviteiten, herontwikkeling en grondverzet op het ontwikkelingsdeel zal (in het kader van Woningwet, Besluit bodemkwaliteit) bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd, om de kwaliteit van de bodem en de kwaliteit van eventueel af te voeren grond definitief vast te stellen.

4.8 Ecologie

Door het RMD is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij is allereerst nagegaan of het plangebied ligt binnen de Ecologische hoofdstructuur en/of Natura 2000-gebieden dan wel dat de mogelijke bestemming een negatief effect kan hebben op deze gebieden. Daarnaast is een bronstudie gedaan. Hierbij is op basis van de beschikbare gegevensbronnen gekeken of in (de omgeving van) het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn. Hierbij zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Atlas van de West-Brabantse broedvogels
- Werkatlas amfibieën en reptielen in Noord-Brabant.
- Vissenatlas Noord-Brabant
- www.zoogdieratlas.nl dd. 17 januari 2011
- www.waarneming.nl dd. 17 januari 2011.

4.8.1 Toetsingskader

In een bestemmingsplan worden de beschermde natuurwaarden planologisch-juridisch veiliggesteld en wordt de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de aanwezige natuurwaarden. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Voor alle bestemmingsplannen geldt dat onderzoek moet worden uitgevoerd naar mogelijk beschermde plant- en diersoorten en de effecten van een ruimtelijke ingreep hierop. Gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet en de Wet ruimtelijke ordening. Vergelijkbaar met het onderzoek naar beschermde soorten, geldt voor alle bestemmingsplannen dat onderzoek moet worden uitgevoerd naar mogelijke gebiedsbescherming in of nabij het plangebied. Ook dienen eventuele effecten van een ruimtelijke ingreep op beschermde gebieden in kaart te worden gebracht.

Op 17 januari 2011 en 28 januari 2011 invullen heeft een veldbezoek plaatsgevonden. Bij het bezoek op 28 januari zijn de binnen het plangebied aanwezige wateren met een schepnet bemonsterd. Ondanks de vorst waren de wateren niet bevroren door de aanwezige fonteinen.

4.8.2 Conserverend deel

Plangebied en geplande ingreep

Het plangebied bestaat uit het conserverende deel van het bestemmingsplan. Dit betreft het ten noorden van de Wouwbaan de ecologische zone Engbaan. Ten zuiden van de Wouwbaan bestaat het plangebied uit het tuincentrum Semper Florens, volkstuintencomplex 'het Brompotje' de ecologische verbindingzone Engebeek en boscompensatiegronden. Direct aan de Wouwbaan zijn nog enkele woningen gelegen.

Onderstaande tekst heeft geen betrekking op het oosten en zuiden van het FOC Rosada-complex waar enkele ingrepen plaats vinden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door een watergang die in het zuidelijk deel is aangewezen als ecologische verbindingszone. Het zuidwestelijke deel van het gebied met de bestemming bos is als compensatienatuur toegevoegd aan de Ecologische hoofdstructuur.

Het gebied maakt geen onderdeel uit van een gebied wat is aangewezen als Natura 2000-gebied. Vergunningplicht in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is dan ook niet aan de orde.

Soortbescherming

- *Zoogdieren*

Binnen het plangebied kunnen de algemene soorten zoogdieren konijn, egel, bosmuis, veldmuis, bosspitsmuis en huisspitsmuis voorkomen. Soorten als bunzing, ree en haas kunnen tijdelijk van het plangebied gebruik maken. Voor deze soorten geldt vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Binnen het plangebied kunnen vleermuizen als rosse vleermuis, gewone dwergvleermuis, laatvlieger en mogelijk water-vleermuis foerageren. Gewone dwergvleermuis en laatvlieger kunnen mogelijk in de gebouwen verblijven. Het bestemmingsplan voorziet niet in de sloop van gebouwen of de kap van oudere bomen. Ook zullen geen belangrijke delen van het foerageergebied verdwijnen noch lijnvormige structuren als houtwallen en bomenrijen worden aangetast. Effecten op vleermuizen worden dan ook niet verwacht.

- *Broedvogels*

Ten noorden van het gebied zijn van industrieterrein de Stok waarnemingen van een steenuil bekend. Deze soort komt ook voor ten oosten van de A17. Van de kerkuil zijn waarnemingen (doodvondsten) bekend van bedrijventerrein de Stok. Het is niet bekend of en zo ja, waar de dieren in de directe omgeving broeden. Door de inrichting is het niet aannemelijk dat deze steenuil en kerkuil gebruik maken van het plangebied Rosada. De bebouwing in het plangebied is mogelijk geschikt voor gebouwbewonende soorten als de huismus. Deze soort is echter niet aangetroffen bij het veldbezoek of eerdere bezoek aan FOC Rosada.

Voor bovengenoemde soorten geldt een strikte bescherming waarbij leefgebied inclusief nestplaatsen jaarrond beschermd zijn.

In de omgeving van het plangebied komen daarnaast nog verschillende soorten algemene broedvogels voor. Dit betreft met name algemene broedvogels van struweel en oevers. Voorbeelden hiervan zijn winterkoning, heggenmus, tiftjaf, wilde eend en meerkoet. Voor deze soorten en hun nesten geldt dat ze beschermd zijn tijdens het broedseizoen.

Doordat het bestemmingsplan conserverend is zal dit geen negatief effect hebben op broedvogels.

- *Vissen*

De binnen het plangebied gebied gelegen wateren zijn in principe geschikt voor de beschermde vissoort kleine modderkruiper. Deze is ook in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied aangetroffen (Soes, 2010). Naar verwachting komt deze soort voor binnen de Engebeek. Doordat geen ingrepen in de Engebeek plaatsvinden worden geen negatieve effecten verwacht.

- *Reptielen*

Op basis van bronnenstudies en het veldbezoek is duidelijk dat er geen geschikte habitats aanwezig zijn voor in de regio voorkomende reptielen.

- *Amfibieën*

Binnen het plangebied ontbreken stilstaande wateren. Hierdoor zijn de aanwezige wateren minder geschikt voor amfibieën. Een uitzondering vormen groene kikkers en gewone

pad. Voor gewone pad ligt geschikt landhabitat in de ecologische zone, in en om het tuincentrum en de volkstuinten. Hier zullen geen ingrepen plaatsvinden. Voor groene kikkers geschikte wateren zijn gelegen langs de Engebeek. Hier vinden geen ingrepen plaats, effecten zullen dan ook niet optreden.

- *Ongewervelden*

Op basis van bronnenstudies en het veldbezoek is duidelijk dat er geen geschikte habitats aanwezig zijn voor in de regio voorkomende beschermde ongewervelden.

- *Vaatplanten*

Op basis van bronnenstudies en het veldbezoek is duidelijk dat er geen geschikte habitats aanwezig zijn voor in de regio voorkomende beschermde planten. Wel komen langs de Engebeek in de omgeving bijzondere soorten voor als bleek cypergras en geelwit walstro. In de toekomst kunnen door, op natuurwaarden gericht, beheer in de ecologische verbindingzone mogelijk wel habitats voor beschermde soorten ontstaan.

Conclusie

Binnen het plangebied in het conserverende deel van het bestemmingsplan ten zuiden van de Heirbaan en langs de ecologische zone Engebeek kunnen mogelijk beschermde soorten voorkomen zoals kleine modderkruiper, laatvlieger en gewone dwergvleermuis. Op de soorten die hier voorkomen worden geen effecten verwacht doordat geen ingrepen plaatsvinden.

4.8.3 Fase 2; FOC Rosada

Plangebied en ruimtelijke ingreep

Het plangebied bestaat uit parkeerplaatsen en een watergang. Tijdens de ingreep zullen de parkeerplaatsen aan de oostzijde en de aanliggende watergang verdwijnen. De watergang zal verlegd worden naar de oostgrens van het plangebied. Ten westen hiervan zullen groenstroken en een rij bebouwing gerealiseerd worden. Op de huidige parkeerplaats aan de zuidwestzijde van het gebied zal een nieuw parkeerdek worden aangelegd.

Gebiedsbescherming

Het gebied maakt geen onderdeel uit van een gebied wat is aangewezen als Natura 2000-gebied. Vergunningplicht in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is dan ook niet aan de orde. Het gebied is geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Aan de westzijde van FOC Rosada is een watergang gelegen die de status Ecologische Verbindingszone heeft.

Soortbescherming

- *Zoogdieren*

Binnen het plangebied is beperkt habitat aanwezig voor beschermde soorten zoogdieren. Dit betreft de wallen aan de westzijde van het FOC Rosada-complex en de aanliggende oevers. Hier kunnen de algemene soorten zoogdieren bosmuis, veldmuis, aardmuis, bosspitsmuis en huisspitsmuis voorkomen. Voor deze soorten geldt vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Beschermde ongewervelden en vaatplanten worden in het plangebied niet verwacht.

Het bestemmingsplan voorziet niet in de sloop van gebouwen of de kap van oudere bomen. Effecten op vleermuizen worden dan ook niet verwacht.

- *Broedvogels*

In de omgeving van het plangebied komen verschillende soorten broedvogels voor. Ten noorden van het gebied zijn van industrieterrein de Stok waarnemingen van een steenuil bekend. Deze soort komt ook voor ten oosten van de A17. Van de kerkuil zijn waarnemingen (doodvondsten) bekend van bedrijventerrein de Stok. Het is niet bekend of en zo ja, waar de dieren in de directe omgeving broeden. Door de inrichting is het niet aanne-

melijk dat deze steenuil en kerkuil gebruik maken van het plangebied FOC Rosada. De bebouwing in het plangebied is mogelijk geschikt voor gebouwbewonende soorten als de huismus. Deze soort is echter niet aangetroffen bij het veldbezoek of eerdere bezoek aan FOC Rosada. Doordat geen ingrepen aan bestaande bebouwing plaatsvinden zijn effecten uitgesloten.

Voor bovengenoemde soorten geldt een strikte bescherming waarbij leefgebied inclusief nestplaatsen jaarrond beschermd zijn. Daarnaast is er een kleine kans dat in de oostoever van de te vergraven oever en de aanliggende beplanting nog een aantal andere soorten vogels broedt zoals meerkoet, wilde eend of heggenmus. Voor deze soorten en hun nesten geldt dat ze beschermd zijn tijdens het broedseizoen. Tijdens het veldbezoek zijn geen oude nesten aangetroffen.

- *Reptielen*
Op basis van bronnenstudies en het veldbezoek is duidelijk dat er geen geschikte habitats aanwezig zijn voor reptielen.
- *Amfibieën*
Door de aanwezigheid van (goud)vissen zijn de wateren minder geschikt voor amfibieën. Een uitzondering vormen groene kikkers en gewone pad. Doordat de te vergraven wateren relatief jong zijn en er geen geschikt landhabitat gelegen rondom de te verleggen watergang worden hier geen effecten op verwacht. Bij eerdere bezoeken aan FOC Rosada zijn ook geen groene kikkers waargenomen.
- *Vissen*
De binnen het plangebied gebied gelegen wateren zijn in principe geschikt voor de beschermde vissoort kleine modderkruiper. Bij het veldbezoek zijn geen vissen aangetroffen. De verbinding met de omliggende oppervlaktewateren voert via een lange duiker. Hierdoor in combinatie met het korte bestaan van de watergang, is de watergang nog niet gekoloniseerd door vissen uit de omliggende wateren.
- *Ongewervelden*
Op basis van bronnenstudies en het veldbezoek is duidelijk dat er geen geschikte habitats aanwezig zijn voor in de regio voorkomende beschermde ongewervelden.
- *Vaatplanten*
Op basis van bronnenstudies en het veldbezoek is duidelijk dat er geen geschikte habitats aanwezig zijn voor in de regio voorkomende beschermde planten.

Conclusie

De geplande ingreep beslaat voor een groot deel huidige verharding van het parkeerterrein en heeft voor een beperkt deel betrekking op het dempen van de huidige watergang. Hierdoor zijn er slechts zeer beperkte effecten op plant- en diersoorten te verwachten. Dit betreft met name het dempen van de huidige watergang. Hier kunnen mogelijk, tijdens het broedseizoen, beschermde broedvogels tot broeden komen. Het vergraven van de watergang dient buiten het broedseizoen (15 maart – 15 augustus) te gebeuren. Indien binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient vooraf gecontroleerd te worden of er nesten aanwezig zijn. Indien gebruikte nesten aanwezig zijn dient het vergraven te worden uitgesteld. Aanbevolen wordt om voor 1 maart de aanwezige beplanting op de oostoever te verwijderen. Hierdoor verdwijnt dekking en wordt de kans kleiner dat vogels langs de watergang gaan broeden.

Kansen

De aanwezigheid van bepaalde soorten kan bijdragen aan een levendige sfeer binnen FOC Rosada. In gebieden met soortgelijke functies als Bataviastad zijn huismussen talrijk aan-

wezig. Ze dragen hierbij bij aan een levendige sfeer en versterken hierdoor voor de bezoeker de illusie dat men in oud dorp loopt. Ook de aanwezigheid van andere typische dorpsvogels als huiszwaluwen kan hier aan bijdragen. Ook levert het benutten van deze kansen positieve publiciteit op. Kansen voor deze soorten zijn als volgt te realiseren:

Huiszwaluw

Huiszwaluwen bouwen hun nesten onder overstekende dakranden, goten, bruggen die op het noorden of oosten gericht zijn. Hierbij hebben ze een voorkeur voor wit of crème gekleurde delen. Verder is het van belang dat er binnen een straal van ongeveer 200 meter modder, klei of leem te vinden is. Voedsel is er genoeg aanwezig boven de wateren die rondom FOC Rosada gelegen zijn.

Huismus

Huismussen broeden bij voorkeur in holten onder dakpannen maar ook in andere holten zoals nestkasten etc. Het is van belang dat de dieren in de omgeving insecten kunnen vinden om hun jongen te voeren. De kruidenrijke taluds, struiken en bomen die met name aan de westzijde van FOC Rosada zijn gelegen bieden naar verwachting voldoende insecten voor de jongen. De volwassen dieren eten plantaardig voedsel zoals zaden en daarvan afgeleide producten zoals koek- en broodkrumels. Dit is voldoende te vinden in en om de terrasjes op FOC Rosada.

Ijsvogel

Roosendaal heeft de ijsvogels als Countdown 2010-soort gekozen. Indien bij de voorgenomen werkzaamheden sprake is van een positieve grondbalans kan overwogen worden om de overtollige grond te gebruiken om een steil talud aan te leggen langs de Engebeek. Om de beschikbaarheid van geschikte nestplaatsen te waarborgen kan een lokale natuurgroep worden gevraagd de taluds te onderhouden zodat in het voorjaar steeds kale zandige delen aanwezig zijn waar deze soort zijn nesthol kan graven.

Wilde bloemenweelde

Door de berm van het Rosadagebied in te zaaien met wilde bloemenweelde levert dit een groot deel van het jaar een aantrekkelijk beeld op terwijl ook de biodiversiteit hiervan profiteert. Ook uit oogpunt van beheerkosten is dit een aantrekkelijke optie. Voorbeelden hiervan zijn te vinden op: <http://www.pictorialmeadows.co.uk/>

4.9 Water

[P.M.]

4.10 Belemmeringen

Buisleidingenstraat (BLS)

Aangrenzend aan het plangebied bevindt zich een internationale buisleidingenstraat (BLS) van Rotterdam naar Antwerpen. De buisleidingenstraat wordt beheerd door de Stichting Buisleidingenstraat Zuidwest Nederland. De buisleidingenstraat betreft een speciaal voor ondergrondse leidingen bestemde strook, waarbinnen de beheerder vergunningen heeft om leidingen te leggen en te laten exploiteren. Binnen de buisleidingenstraat mag, zonder omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden, elke soort leiding worden aangelegd. Voor de Buisleidingenstraat (BLS) gold op basis van het Structuurschema Buisleidingen uit 1984-1985, een bebouwingsafstand (55 m) en een toetsingsafstand (180 m), waarop de eerste realisatie van Rosada is gebaseerd. Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) dienen vanaf 1 januari 2011 alle leidingen individueel te worden benaderd.

Ter hoogte van het plangebied omvat de leidingenstraat 11 leidingen, waardoor verschillende stoffen (zoals propyleen, stikstof, zuurstof, benzine en ethyleen) onder druk wordt getransporteerd. In het zuidelijk gedeelte van het plangebied zijn ook twee buisleidingen (propyleen) buiten de buisleidingenstraat gelegen.

In het kader van het aspect 'Externe veiligheid' is naar deze belemmeringen onderzoek uitgevoerd. Voor de resultaten hiervan wordt verwezen naar paragraaf 4.5 van deze toelichting en naar het 'Onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's in het plangebied De Stok fase 2 en 2A te Roosendaal'. Het onderzoeksrapport is als losse bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de veiligheidszone-leiding ($PR = 10^{-6}$ - contour) vanuit de buisleidingenstraat op circa 250 m ligt vanuit de Zebra-leiding. Voor wat betreft de beide propyleenleidingen buiten de buisleidingenstraat wordt uitgegaan van een veiligheidszone op een afstand van 30 m en 75 m.

In het onderzoeksrapport wordt aangegeven dat buisleidingen in de buisleidingenstraat (BLS) aanzienlijk veiliger zijn dan losliggende leidingen omdat er een strak regime (voorschriften, inspecties, e.d.) over de gronden van de BLS wordt gevoerd. In het rapport wordt gemeld dat de Stichting BLS momenteel in overleg is met het ministerie van I&M, het RIVM en de leiding exploitanten om te komen tot een maatregelenpakket waarbij de $PR 10^{-6}$ contour weer binnen de oorspronkelijke belemmeringstrook van 55 m komt te liggen. De gesprekken zijn in de afrondende fase en dienen nog formeel bekrachtigd te worden.

Dit houdt in dat vooralsnog uit dient te worden gegaan van de vigerende wet- en regelgeving alsmede de inzichten uit het verleden (voor leidingen waarop het Bevb nog niet van toepassing is). Er kan dus onder andere worden teruggevallen op de conclusies uit het onderzoek van raadgevend ingenieursbureau Lieveense.

De huidige veiligheidszones worden, op basis van de bekende risico-afstanden, vooralsnog als één gebiedsaanduiding op de verbeelding weergegeven. De veiligheidszone geldt als grenswaarde voor nieuwe kwetsbare objecten en als richtwaarde voor nieuwe beperkt kwetsbare objecten. De geplande uitbreiding van het FOC Rosada ligt buiten deze veiligheidszone.

Tot slot wordt opgemerkt dat in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is geregeld dat eventuele PR-knelpunten binnen een termijn van 3 jaar worden gesaneerd. Vooruitlopend op de sanering is het mogelijk dat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan er van uit mag gaan dat eventuele knelpunten zijn opgelost. Dit houdt in dat uiterlijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan op de verbeelding de veiligheidszone -nu nog 250 m breed- aanzienlijk zal worden verkleind.

Bovengrondse hoogspanningsleiding

Hetzelfde geldt feitelijk ook voor de bovengrondse hoogspanningsleiding (150kV), die parallel aan de buisleidingenstraat door het plangebied loopt. Voor het werken in de nabijheid van deze hoogspanningsleiding dient rekening te worden gehouden met een strook van 26 m aan weerszijden van de as van de buitenste hoogspanningslijnen. Deze zone wordt als dubbelbestemming op de verbeelding weergegeven.

Overige belemmeringen

In het plangebied bevinden zich voor zover bekend geen andere kabels en/of leidingen die regeling in het bestemmingsplan behoeven.

De locatie maakt ook geen deel uit van een stilte- en/of waterwingebied.

4.11 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten

4.11.1 Monumenten, historische bebouwing en beeldbepalende relicten

In het plangebied zijn geen monumenten, historische bebouwing en/of beeldbepalende relicten aanwezig.

4.11.2 Archeologie

In het kader van de eerste fase van het Factory Outlet Center is destijds door het Archeologisch Diensten Centrum archeologisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek ('Roosendaal De Stok Bureauonderzoek en IVO fase 1', d.d. april 2004) is aangegeven dat uit bureau- en booronderzoek valt te concluderen dat door de verlegging van de Sputendonkse Beek en de aanleg van knooppunt De Stok het oostelijk deel van het gebied verstoord is. Het deel ten westen van de Engebeek is niet verstoord.

Het archeologische materiaal dat verzameld is komt voornamelijk uit de bouwvoor en is recent van aard. Op grond van de aard en de hoeveelheid van het verzameld materiaal wordt de aanwezigheid van een archeologische vindplaats niet aannemelijk geacht. Het Archeologisch Diensten Centrum geeft aan dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht voor de onderhavige locatie.

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

5.1.1 Inleiding

Omdat in het kader van dit bestemmingsplan sprake is van de uitbreiding van een "bestaand" Factory Outlet Center (FOC), hoeft het begrip niet meer nader gedefinieerd te worden. Hiervoor wordt voor de volledigheid verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing voor de eerste fase.

5.1.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden op basis van de beleidsdocumenten

Uit de detailhandelsnota blijkt dat de uitbreiding van het FOC (vergroten van het aanbod en de aantrekkingskracht) van belang wordt geacht voor het versterken van de bovenregionale functie.

De uitbreidingsplannen dienen volgens de detailhandelsnota dan ook vooral op gericht te zijn om de (boven-)regionale functie te versterken en daarmee ook de complementariteit met de binnenstad te benadrukken. De aanwezigheid van FOC Rosada biedt een goede kans voor de binnenstad om in te spelen op combinatiebezoek en de (boven-)regionale consument (nog) meer naar het centrum te lokken.

Het is hierbij van belang om zuiver te blijven in de branchering, zoals dat ook in de eerste fase van het FOC is gebeurd.

5.1.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden op basis van de ruimtelijke en functionele analyse

Uit ruimtelijke en functionele analyse blijkt dat voor het grootste deel van het plangebied sprake is van een conserverend plan. De aanwezige functies zijn inmiddels al enige tijd aanwezig. Hiervoor is het nodig deze juridisch-planologisch te borgen in een bestemmingsplan.

Voor het FOC Rosada is het noodzakelijk om de tweede fase te kunnen gaan realiseren. In de samenwerkings- en realiseringsovereenkomst alsmede bij de politieke besluitvorming omtrent de eerste van het FOC Rosada is daar al rekening gehouden. Dit geldt dus ook voor een deel van de eerder uitgevoerde onderzoeken. Tot op heden is de tweede fase nog niet vastgelegd in een ruimtelijk plan.

5.1.4 Programma van Eisen Factory Outlet Center

Het Programma van Eisen (PvE) heeft tot doel om zo concreet en eenduidig mogelijk het projectresultaat te definiëren. Van belang is ook de exacte grenzen van het project in de definitiefase aan te geven. De projecteisen uit het programma van eisen vallen uiteen in randvoorwaarden, functionele en operationele eisen, ontwerpbeperkingen en kwaliteitseisen met betrekking tot het beheer van het openbaar gebied. In de ruimtelijke onderbouwing voor

de eerste fase is het volledige programma van eisen, voor zover van belang in het ruimtelijke ordeningskader, aangegeven. Hieronder worden deze herhaald voor wat betreft de tweede fase:

1. *Stedenbouw*

In het onderstaande zijn de randvoorwaarden en de ontwerpeisen aangegeven, zoals die door de gemeente kenbaar zijn gemaakt en zoals die indertijd nader tussen de gemeente en initiatiefnemer zijn overeengekomen en die uiteraard ook gelden voor de tweede fase.

Bij verdere detaillering van de plannen kan hiervan nog worden afgeweken, maar uiteraard niet in zodanige vorm dat er een ander project zou ontstaan.

2. *Randvoorwaarden ecologische zone*

De ecologische randvoorwaarden hebben hoofdzakelijk betrekking op de reeds verplaatste Engebeek en de groene grondwal (ecowal) die tegen de keermuur is aangelegd. Deze randvoorwaarden zijn voor de realisatie van de tweede fase niet meer relevant en worden derhalve niet meer aangegeven.

3. *Parkeren en verkeer*

In het PvE wordt onderscheid gemaakt tussen de eerste fase en de tweede fase:

a. Fase 1:

Uitgegaan is van een parkeernorm van 10 parkeerplaatsen per 100 m² vvo Factory Outlet Center (inclusief werknemersparkeren). Deze parkeerplaatsen zijn binnen het projectgebied van het Factory Outlet Center gesitueerd. Het piekparkeren vindt op acceptabele afstand plaats buiten het projectgebied van het Factory Outlet Center;

b. Fase 2:

Voorafgaand aan de realisatie van de tweede fase kan aan de hand van een evaluatie/ervaringscijfers worden bepaald of de parkeernorm kan worden bijgesteld. Indien blijkt dat de parkeernorm voor fase 2 lager is dan de voor fase 1 geldende norm, zal de parkeernorm voor fase 2 door de gemeente naar beneden worden bijgesteld. De minimumnorm voor fase 2 bedraagt 7 parkeerplaatsen per 100 m² vvo.

De parkeerplaatsen voor fase 2, met uitzondering van het piekparkeren, dienen binnen het projectgebied van het Factory Outlet Center te worden gesitueerd. Het piekparkeren mag op acceptabele afstand buiten het projectgebied van het Factory Outlet Center worden opgelost.

Ook de nieuwe voetgangersvoorzieningen voor de tweede fase (looproutes, oversteken etc), alle circulatiemaatregelen en parkeervoorzieningen op het eigen terrein dienen qua functie, gebruik, afmetingen, etc. te voldoen aan minimale eisen zoals het RVV 90 en CROW-publicatie ASVV aangegeven en zoals nog verder bouwtechnisch zal worden uitgewerkt en overeengekomen tussen de gemeente en initiatiefnemer. Ten aanzien van (meerlaags)parkeren geldt de NEN 2443 normering; dit zal voor fase 2 een punt van nadere studie zijn.

Door het opheffen van de carpoolplaats op het perceel van Rijkswaterstaat, dient er een aantal parkeerplaatsen (circa 20) beschikbaar te zijn in de onmiddellijke nabijheid van of binnen het projectgebied, ten behoeve van carpoolplaats. De carpoolplaatsen zijn in de nabijheid van de oorspronkelijke locatie gerealiseerd, namelijk het bermparkeren langs de weg De Stok.

4. *Milieu / duurzaam bouwen*

Bij het opstellen van een ontwerp voor de tweede fase dient in zijn algemeenheid het gemeentelijk beleid met betrekking tot 'milieu' en 'duurzaam bouwen' toegepast te worden. Ten behoeve van de indiening van de omgevingsvergunningaanvraag zal dit met de gemeente verder worden uitgewerkt. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een dergelijke mate van detaillering niet van belang.

De huurders van de ruimten in het center zullen ieder afzonderlijk een melding op grond van de Wet milieubeheer indienen.

5. *Veiligheid*

De hulpdiensten (ambulance, politie, brandweer) dienen in een vroeg stadium van de planontwikkeling voor de tweede fase betrokken te worden, zodat een integraal veilig plan tot stand zal komen. Hierbij dient vooral gelet te worden op de aansluiting van de tweede fase van het Factory Outlet Center op de eerste fase. De nieuwe huurders van de tweede fase zullen, evenals de huurders uit de eerste fase, ieder afzonderlijk een gebruiksvergunning aanvragen voor hun unit.

In overleg met de betrokken partijen, ambulance, politie, brandweer, is in overeenstemming met dit PvE, een Veiligheidseffectrapportage (VER) opgesteld zowel voor de eerste als de tweede fase van het Factory Outlet Center.

6. *Stedelijk waterbeheer*

De concrete invulling van duurzaam stedelijk waterbeheer voor een wijk of stad is afhankelijk van de doelen en ambities zoals die in het betreffende beleid zijn vermeld.

Met betrekking tot realisatie van het Factory Outlet Center zal dit in het kader van de bouwaanvraag verder worden uitgewerkt. De gemeente hanteert tot nader order de volgende doelen en ambities:

- a. "water vasthouden";
- b. "scheiden van vuile en schone waterstromen"
- c. "voorkomen van (grond)wateroverlast"

Voor waterhuishoudkundige en riooltechnische randvoorwaarden wordt volledigheidshalve verwezen naar het volledige programma van eisen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een dergelijke mate van detaillering niet van belang.

7. *Financiën*

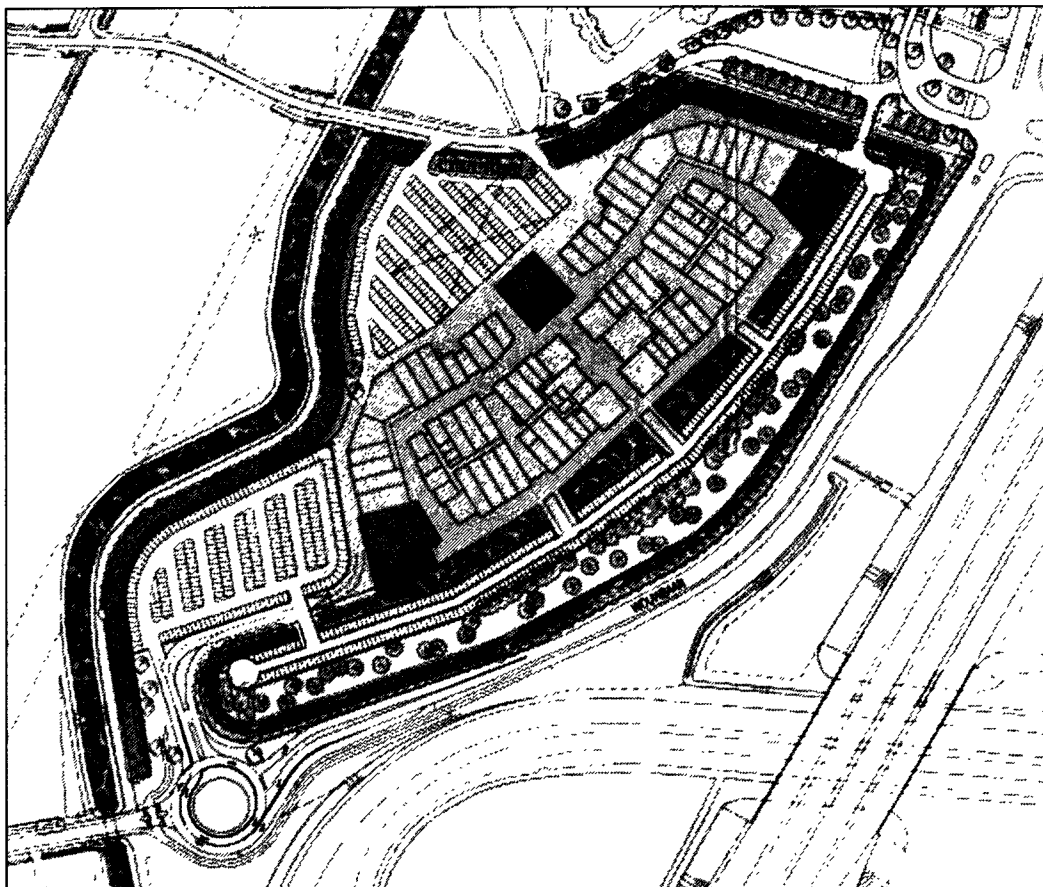
In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de financiering van het project.

5.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

5.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

Op basis van de eerder geformuleerde randvoorwaarden, evenals de op 18 december 2003 met de gemeente gesloten samenwerkingsovereenkomst, is een Masterplan ('De Stok Roosendaal, situatieschets t.b.v. de terinzagelegging op grond van de artikel 19 lid1 WRO-procedure' en 'De Stok Roosendaal, ontwikkelingsplan' d.d. 18 december 2003) ontwikkeld.

Het Masterplan betreft een algemeen plan voor fase 1 om de doelstellingen van het Factory Outlet Center helder te maken. Het Masterplan toont de positionering, de ordening en de algemene omvang van de gebouwen en de (open) voetgangersgebieden, de positionering en de omvang van de parkeerplaatsen, de locatie en de omvang van de gedeelten die groen blijven inclusief water, en de algemene relatie tussen de openbare wegen die naar de locatie leiden.



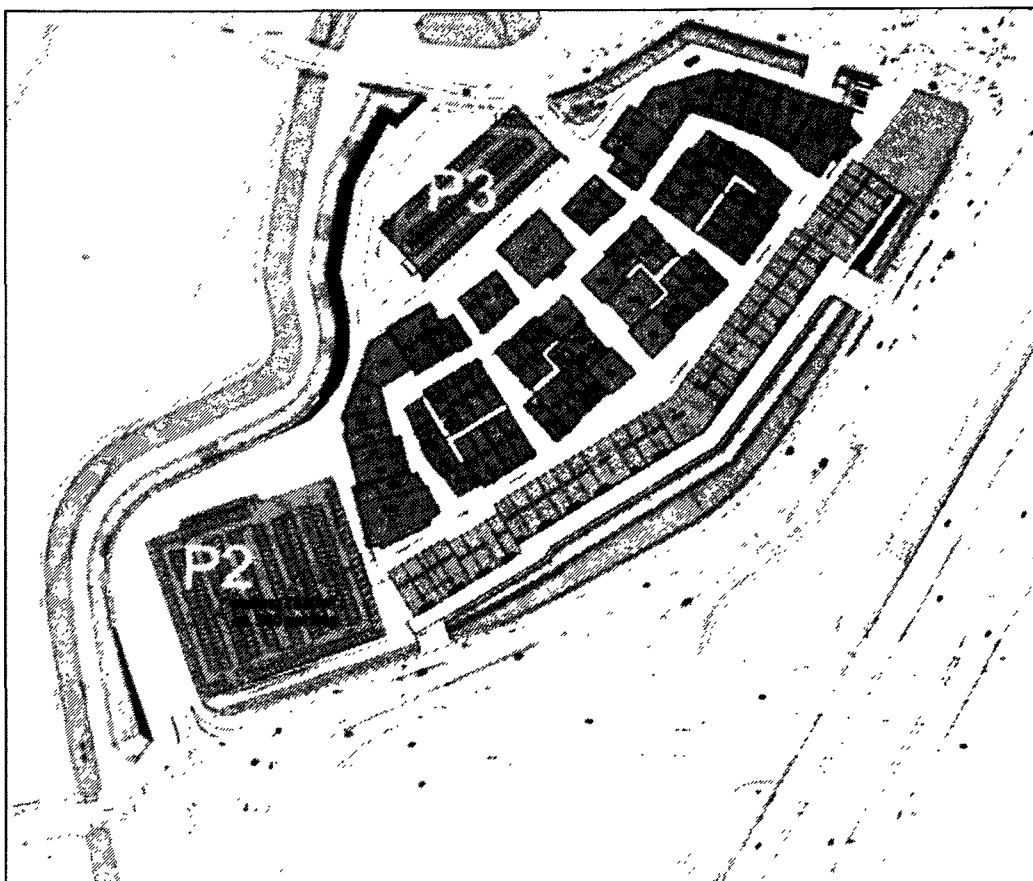
Afbeelding - Masterplan Factory Outlet Center Rosada (fase 1)

Het Masterplan heeft als basis gediend voor de uiteindelijke bouwplannen voor de eerste fase zoals die uiteindelijk zijn gerealiseerd. Met de invulling van de tweede fase wordt op een logische wijze aangesloten op de eerste fase.

5.2.2 Nieuwe ontwikkelingen

Uitbreiding Factory Outlet Center (fase 2)

In de eerste fase is de ruimtelijke, stedenbouwkundige opzet van het Factory Outlet Center Rosada voornamelijk ingegeven door de primaire eis om zoveel mogelijk aaneengeschaalde winkelfronten te creëren in een compacte setting. Met de tweede fase wordt op deze eis voortgeborduurd. De uitbreiding van de tweede fase wordt als een nieuw winkelfront gerealiseerd tegenover de oorspronkelijke winkelpromenade uit de eerste fase in de richting van de Wouwbaan. De winkelpromenade wordt daardoor een winkelstraat. In de nieuwe gebouwen zijn winkels gevestigd met daarnaast ook plaats voor horeca.

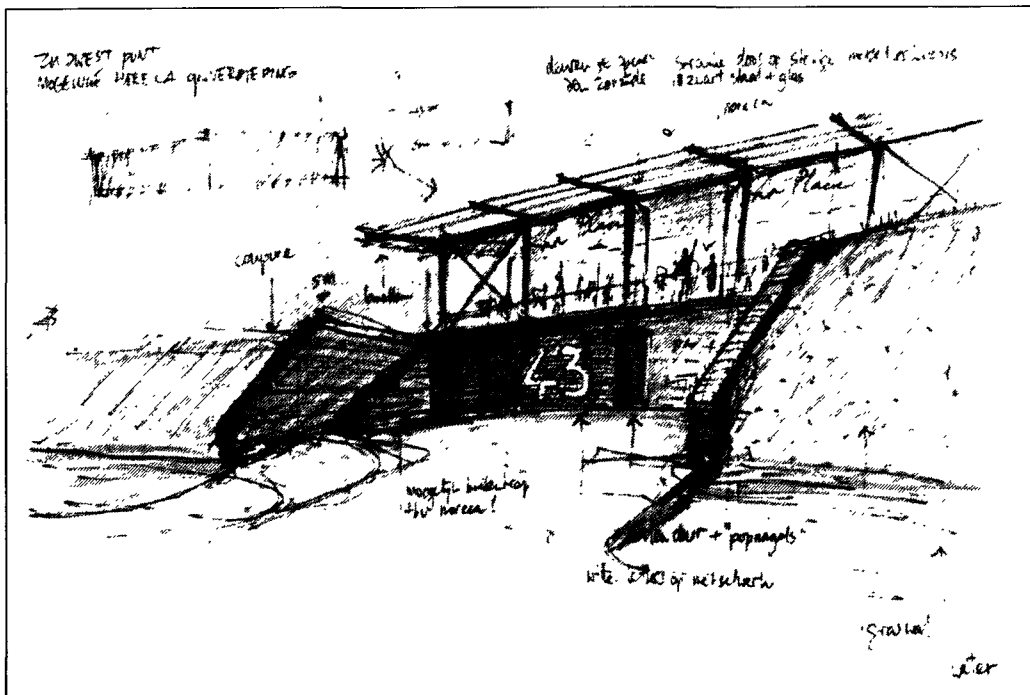


Afbeelding - Uitbreiding Factory Outlet Center Rosada (fase 2)

Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie is de uitbreiding van de tweede fase niet meer aan de achterzijde (P3) bedacht maar aan de voorzijde (P1). De keuze voor uitbreiding aan de voorzijde (op P1) is ingegeven door een aantal redenen. De oorspronkelijke uitbreidingslocatie en de nieuwe winkelrouting die daarbij ontstaat houdt een aftakking in van de hoofdroute. De consument moet een keuze maken waardoor er delen van het FOC gemist kunnen worden. Door de tweede fase aan de voorzijde, direct tegenover de bestaande fase, te realiseren ontstaat in het FOC een logisch en natuurlijk circuit van winkelstraten met aan beide zijden aaneengesloten winkelfronten. Op de plekken waar de nieuwe winkelstraat aansluit op de bestaande winkelstraten ontstaan aangename pleintjes. In de huidige situatie ligt de oorspronkelijke winkelpromenade pal in de windrichting. Uit er-

varing blijkt dat deze als onguur en onoverzichtelijk wordt ervaren, je kunt namelijk het einde niet zien. Door de tweede fase ontstaat een beschutte en prettige winkelomgeving welke gevoed wordt door de nieuwe parkeergarage op P2 en door het bestaande parkeerterrein op P3.

Met de tweede fase wordt het concept van een 'brabants rivierdorp' verder uitgewerkt. Aan de buitenzijde, gericht naar de Wouwbaan, wordt de tweede fase afgeschermd door een groene dijk. Tussen die dijk en de nieuwe bebouwing van fase 2 is ruimte voor het bevoorradings- en ander dienstverkeer. Deze bevoorradingsstraat is vanaf de Wouwbaan bereikbaar door twee gemetselde coupures in de dijk.



Afbeelding - toegang tot bevoorradingsstraat door coupures in de groene dijk

Buiten de dijk om loopt een watergang. Op de hoek van de Wouwbaan en de Heirweg wordt een nieuwe grote waterpartij gerealiseerd. Hier presenteert zich het FOC naar de bezoekers. De nieuwe bebouwing aan die waterpartij wordt vormgegeven als een gemaal in 'waterstaatsarchitectuur'.

Binnendijks ligt het winkeldorp, een 'brabants rivierdorp'. De bestaande winkels zijn in warme, 'natuurlijke' tinten geschilderd die goed bij elkaar passen en een samenhangend geheel vormen. De nieuwe winkels en architectuur sluiten aan op 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. Daarnaast betreft de architectuur op de uiteinden van fase 2 qua stijl 'waterstaatsarchitectuur', aan de ene zijde een gemaal van gemetseld baksteen en aan de andere zijde een dijkhuis met een moderne opbouw van glas en staal. In het tussengedeelte ontstaan de halletjes, welke opgebouwd zijn van hout in verschillende kleuren die contrasteren met de tegenoverliggende bestaande gekleurde gevels.

In tegenstelling tot fase 1 wordt in fase 2 niet meer uitgegaan van een extreme individualiteit en verscheidenheid van de fysieke omgeving. De bestaande gevels van de eerste fase zijn reeds voorzien van warme tinten en krijgen aan de overzijde een nieuwe winkelfront dat daar duidelijk van af wijkt. Het nieuwe winkelfront is geleed in hogere en lagere gebouwen.



Afbeelding - nieuwe winkelstraat (bestaande en nieuwe winkelgevels)

Het nieuwe winkelfront is opgebouwd uit twee in waterstaatsarchitectuur vormgegeven entree's aan beide uiteinden, gekleurde halletjes met kappen en een centraal gelegen kloosterhof met een hoogteaccent. De kloosterhof wordt sober uitgevoerd in een sobere architectuur.

Aan de zijde van de nieuwe parkeergarage P2 wordt de nieuwe entree van het FOC aangesloten op de parkeergarage. Hier wordt op de eerste verdieping een horecavoorziening gerealiseerd. Het verschil in hoogte van de nieuwbouw zorgt niet alleen voor beschutting van de wind maar ook voor een goede bezonning van de nieuwe winkelstraat.

Aan de buitenzijde vormen groene dijken, gemetselde coupures en bakstenen gebouwen het beeld. Ze verwijzen naar waterstaatswerken en gemalen, typisch voor een stad aan het water. Baksteen is een terugkerend materiaal dat het bestaande en het nieuwe FOC Rosada verbindt.



Afbeelding - impressie nieuwe entree FOC Rosada

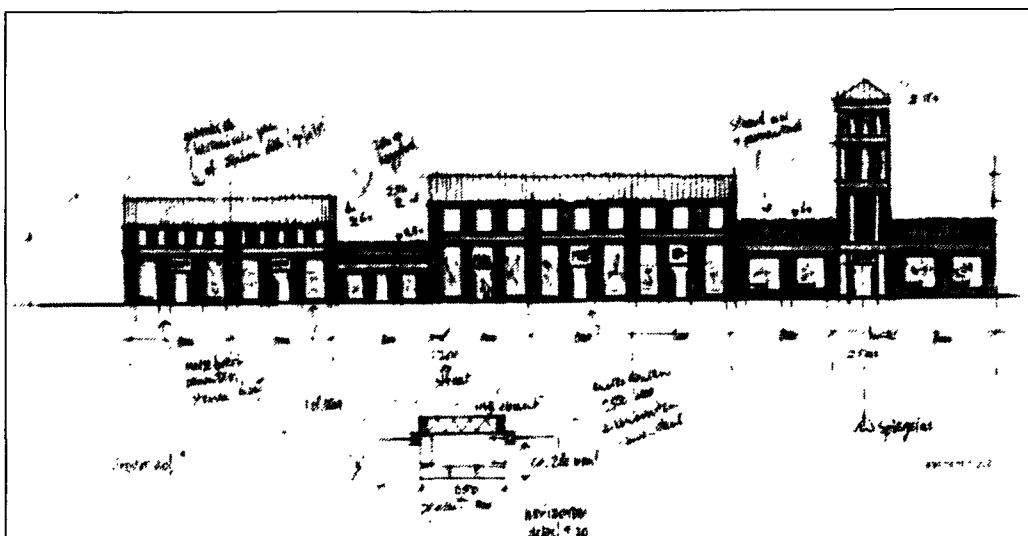
De openbare ruimte van fase 2 wordt in aansluiting op fase 1 zorgvuldig gemodelleerd met architectonische, landschappelijke en stedelijke elementen zodat de bezoekersstromen door het Factory Outlet Center op een prettige, natuurlijke en efficiënte wijze begeleid worden. Aan de materialisatie en detaillering van de winkelpuien en straatmeubilair wordt binnen het ontwerp zeer veel aandacht besteed.

Centraal in de nieuwe winkelstraat, ter hoogte van de Kloosterhof, wordt een kloostertuin met bomen aangelegd.

De architectuur

Net als in de eerste fase straalt de architectuur in de tweede fase de in de ruimtelijke, stedenbouwkundige opzet aangegeven individualiteit en verscheidenheid uit. Een grote diversiteit aan architectonische oplossingen, met een variëteit aan duurzame materialen, detailleringen en kleurtoepassingen: een mix van 'oud' (historiserend) en 'nieuw'. De niet-openbare maar wel zichtbare zijden van de winkelunits hebben een tijdloze uitstraling met een zekere eenvoud en orde, goed ingepast in het landschap en de locatie in het bijzonder.

De filosofie van het Factory Outlet Center met betrekking tot het bezoekend publiek blijft ook in de tweede fase sterk introvert. Het nieuwe winkelcircuit is volledig naar binnen gericht. Intern dient de architectuur en de belevingswereld voor het bezoekend en winkelend publiek kleinschalig, vriendelijk en uitnodigend te zijn.



Afbeelding - voorbeeld van de architectuur van de kloosterhof

Aan de binnenzijde van het Factory Outlet Center, langs de winkelstraatjes oogt de schaal kleiner. Meestal één laag hoog met hier en daar verticale accenten. De minimale bouwhoogte voor de tweede fase bedraagt 6 m. De meest voorkomende bouwhoogte bedraagt maximaal 14 m.

De winkelstraat in de tweede fase zal, net als die in de eerste fase, een gevarieerd beeld oproepen van verspringende rooilijnen, arcades en pleinen. Er worden geen grootschalige overkappingen toegepast, waardoor het buitenklimaat goed te beleven is. Door het gehele plan worden arcades, overstekken, afdaken en luifels geplaatst waaronder men wel droog kan winkelen.

Aan de buitenzijde van het complex bevinden zich de toegangen voor de bevoorrading. Door de aanleg van een wal, nu ook aan de voorzijde, wordt voorkomen dat dit beeldverstorende achterzijden worden. Door vlaggen wordt de parkeergarage zoveel mogelijk aan het oog onttrokken. Voor opslag en afval worden ook in de tweede fase gebouwde afschermende voorzieningen gerealiseerd.

Reclamemast

Uit oogpunt van herkenbaarheid van het Factory Outlet Center is de mogelijkheid van de realisatie van een reclamemast op het terrein wenselijk. Het oogmerk is om de aandacht van langrijders op de A58 en A17 te vestigen op het Factory Outlet Center. Voor de hoogte wordt uitgegaan van maximaal 45 m; de exacte locatie dient nader te worden bepaald. Het te realiseren object zal moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand.

5.2.3 Groen

In het kader van de eerste fase is een beplantingsplan opgesteld op basis van het Masterplan. Tegelijkertijd zijn ook zorgvuldige en toekomstgerichte maatregelen getroffen ter compensatie van de nadelige effecten van de realisatie van het Factory Outlet Center op natuur en ecologie. In de ruimtelijke onderbouwing voor de eerste fase is hier uitgebreid aandacht aan besteed.

Het toekomstige beeld van het FOC dient helder en eenduidig te worden. Het FOC ligt in het groen, tussen snelwegen en een natte ecologische zon. Roosendaal ligt aan de andere kant van de snelwegen, het dorp Wouw aan de andere kant van het groen. Winkeldorp Rosada is een stadje achter de dijk in het groen, een compact stadje met groene wallen en water eromheen. Naar buiten toont zich rondom, de sterk iconische vorm: de continue wal, dijklichaam, af en toe een coupure welke af te sluiten is. 's Avonds sluiten de poorten. Boven de wal uit steekt hier en daar een hoogte-accent uit en lokt de nieuwsgierige bezoeker naar binnen.

De met de eerste fase gecreëerde nieuwe stadsrand wordt niet aangetast.

5.2.4 Verkeer en infrastructuur

Infrastructuur

Met de tweede fase van het Factory Outlet Center verandert er niets wezenlijks aan de infrastructuur. Het terrein blijft via de Wouwbaan voor het autoverkeer (incl. bevoorradingsverkeer) extern ontsloten op aansluiting 19, 'Roosendaal-West' van de autosnelweg A17. Langzaam- en snelverkeer vanuit Roosendaal kan via de Burgemeester Freijterslaan en de Wouwbaan bij het Factory Outlet Center komen en omgekeerd.

Tijdens de bouw van de eerste fase zijn op de Wouwbaan en de Heirweg en op de kruising met de Burgemeester Freijterslaan / op- en afrit A17 de nodige inrichtings- en verkeersmaatregelen getroffen. Deze aanpassingen van de infrastructuur zijn ook afgestemd op de tweede fase van het Factory Outlet Center. Dit geldt ook voor de noodzakelijke verkeersmaatregelen en -regelinstallaties. Het ontwerp voldoet dan ook aan deze toekomstige eisen. Hiermee wordt een goede bereikbaarheid en een vlotte en veilige verkeersafwikkeling gewaarborgd.

Ook na voltooiing van de tweede fase kan in geval van calamiteiten gebruik worden gemaakt van de uit- en toegang via de Heirweg. Deze exclusieve voorziening geldt niet alleen als vluchtroute voor bezoekers van het Factory Outlet Center, maar ook als een voorziening voor eventueel hulpverlenend verkeer zoals ambulances, politie en brandweer.

Openbaar Vervoer

De realisatie van de tweede fase van het Factory Outlet Center geen gevolgen van het openbaar vervoer.

Fiets

Als gevolg van de tweede fase van het Factory Outlet Center verandert er niets wezenlijks aan de infrastructuur ten behoeve van het fietsverkeer.

Met betrekking tot de overdekte fietsenstalling gerealiseerd wordt ruimte vrijgehouden om het aantal plaatsen uit te breiden, mocht dat noodzakelijk zijn.

Parkeren

De parkeernormen uit programma van eisen en de samenwerkingsovereenkomst zijn gebaseerd op de kencijfers uit de CROW-publicatie "ASVV 2004, aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" (CROW, d.d. oktober 2004).

In de ASVV 2004 wordt een Factory Outlet Center beschouwd als een voorziening met een (boven)regionale functie (zie toevoeging op www.crow.nl/asvv d.d. 2005). Dit houdt in dat de parkeerkecijfers voor 'grootschalige detailhandel' van toepassing zijn. Voor het bepalen van de te hanteren kencijfers is de stedelijkheid en de stedelijke zone (locatie) mede bepalend. De gemeente Roosendaal heeft volgens het CBS een 'matige' stedelijkheid. De locatie is niet gelegen in of nabij het centrum. Dit houdt in dat de stedelijke zone 'rest van de bebouwde kom' van toepassing is. Op basis van bovengenoemde criteria ('matige stedelijk' en 'rest

van de bebouwde kom') varieert de parkeernorm tussen de 6,0 en 8,0 parkeerplaats per 100 m² vvo (inclusief werknemers). Omgerekend naar verkoopvloeroppervlakte (vvo) is dit respectievelijk circa 7,0 en 10 parkeerplaatsen per 100 m² vvo. Deze normen zijn dan ook opgenomen in het Programma van Eisen en in de Samenwerkingsovereenkomst. Omdat een Factory Outlet Center zich kenmerkt door een relatief lange verblijfstijd en een groot deel van het bezoekend publiek met de eigen auto komt, is voor de eerste fase uitgegaan van de relatief hoge parkeernorm van 10 parkeerplaatsen per 100 m² vvo inclusief werknemersparkeren.

Uitgaande van een maximum verkoopvloeroppervlakte voor de eerste fase van 12.500 m² vvo zijn er voor de eerste fase in totaal circa 1.250 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de huidige situatie (eerste fase) is er op eigen terrein voorzien in 1.020 parkeerplaatsen (P1: 316, P2: 270, P3: 434). Op de nabijgelegen locatie 'Brompotje' wordt nog eens voorzien in 600 parkeerplaatsen voor werknemers en voor het 'piekparkeren (feestdagen, koopzondagen)'. Daarnaast is op het terrein van het Factory Outlet Center ruimte gereserveerd voor bussen.

In het geval van de tweede fase, uitbreiding van 5.000 m² vvo, is er aanleiding om de gehanteerde parkeernorm uit fase 1 naar beneden bij te stellen. Bij de start van de eerste fase van het FOC werd nog uitgegaan van 2 miljoen bezoekers per jaar. Na de opening van fase 2 werd aanvankelijk aangenomen dat dit zou stijgen naar 2,5 miljoen bezoekers per jaar. Op basis van recente bezoekersaantallenmetingen wordt op dit moment verwacht dat het aantal bezoekers van fase 1 voor 2011 en 2012 stabiel blijft op 1 miljoen bezoekers per jaar. Na realisatie van fase 2 wordt een stijging verwacht van 1,3 miljoen bezoekers in 2014 tot 1,5 miljoen jaarlijkse bezoekers in 2022.

Het grote verschil in verwachte en daadwerkelijk bezoekersaantallen, in combinatie met de concrete bezetting van de parkeerterreinen, is voldoende aanleiding om uit te gaan van een lagere parkeernorm. De gemeente mag de parkeernorm voor fase 2 naar beneden bijstellen tot een minimumnorm van 7,0 parkeerplaatsen per 100 m² vvo.

Uitgaande van deze lagere parkeernorm betekent de uitbreiding van fase 2, met 5.000 m² vvo, een extra parkeerbehoefte van 350 parkeerplaatsen.

In de nieuwe inrichtingsplannen wordt voorzien in ruim 1.334 parkeerplaatsen op eigen terrein:

- de 316 parkeerplaatsen op P1 vervallen vanwege de uitbreiding van het FOC;
- op het parkeerterrein P2 (nu 272) wordt een parkeergarage gerealiseerd van 900 parkeerplaatsen in 3 lagen (300 plaatsen per laag),
- de 434 parkeerplaatsen op P3 blijven gehandhaafd.

Het aantal parkeerplaatsen neemt, als gevolg van fase 2, per saldo met 312 parkeerplaatsen toe (=1.334-1.020). In eerste instantie levert dat een beperkt tekort van 36 parkeerplaatsen (=350-312) op.

In combinatie met de extra 200 'dedicated' (aan het Factory Outlet Center gebonden) parkeerplaatsen op de locatie 'Brompotje' wordt voorzien in bijna 1.550 parkeerplaatsen voor fase 1 en 2. Dit komt neer op een parkeernorm van 8,9 parkeerplaatsen per 100 m² vvo, ruimschoots boven de eerder genoemde minimumparkeernorm voor het FOC van 7,0 parkeerplaatsen per 100 m² vvo.

Voor het piekparkeren (feestdagen, koopzondagen) zijn op locatie 'Brompotje' nog 400 extra parkeerplaatsen beschikbaar, direct buiten het terrein van het FOC. Daarmee komt het totaal neer op 1.950 parkeerplaatsen voor het volledige FOC (17.500 m² vvo), ruim 11,1 parkeerplaatsen per 100 m² vvo. Dit is boven de maximale parkeernorm van 10 parkeerplaatsen per 100 m² vvo. Tot slot zijn op diverse plaatsen in de omgeving openbare bermparkeerplaatsen gerealiseerd.

Aangenomen wordt dat hiermee in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte van het FOC.

Verkeersveiligheid

Met betrekking tot de verkeersveiligheid vinden er geen verdere aanpassingen plaats. Met de verkeersmaatregelen is al rekening gehouden met een veilige afwikkeling van het wegverkeer als gevolg van de tweede fase van het Factory Outlet Center.

De aanleg van een doorgaande vrijliggende fietsverbinding van en naar Wouw kan worden aangemerkt als een aanmerkelijke verbetering van de verkeersveiligheid.

5.3 Functionele ontwikkeling

Factory Outlet Center: fasering en verkoopvloeroppervlakte

Het Factory Outlet Center wordt in twee fasen gerealiseerd:

- de eerste fase van het Factory Outlet Center omvat circa 80 winkel units met een gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte (vvo) van circa 12.500 m²;
- met de tweede fase wordt het Factory Outlet Center met 5.000 m² vvo uitgebreid tot een verkoopvloeroppervlak van 17.500 m². Het Factory Outlet Center gaat dan circa 100 winkelunits omvatten.

Voor beide fasen is een economische impactanalyse uitgevoerd waaruit volgt dat er weliswaar enig economisch effect zal optreden, maar zeer zeker géén sprake zal zijn van duurzame ontwrichting op grond waarvan medewerking aan het initiatief geweigerd zou kunnen worden.

Gemiddeld zal de verkoopvloeroppervlakte per winkelunit 250 m² bedragen, in dat opzicht dat in fase 1 de verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste vijftien winkelunits tussen 250 m² en 500 m² mag bedragen en ten hoogste drie winkelunits tussen 500 en 700 m².

In fase 2 mag de verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste vijftien winkelunits tussen 250 m² en 500 m² bedragen en ten hoogste vijf winkelunits tussen 500 m² en 700 m².

In het hele Factory Outlet Center (fase 1 en 2) mag er één winkelunit zijn met een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 800 m².

Ondersteunende horeca

In de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is maximaal 1.500 m² netto-vloeroppervlak ondersteunende horeca overeengekomen. Hierbij wordt in eerste instantie gedacht aan fastfood ("no white linnen"), coffee-corners en dergelijke.

In de eerste fase is circa 700 m² netto-vloeroppervlak gerealiseerd; voor fase twee is dus nog ruimte voor nog 800 m² aan ondersteunende horeca.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

6.1.1 Algemeen

De vorige Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO) en het daarbij behorende Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) bevatten bijna geen bepalingen over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De artikelen 12 en 16 van het Bro 1985 kenden alleen enkele voorschriften voor de verschijningsvorm van het bestemmingsplan. Dit heeft er toe geleid dat in de praktijk allerlei varianten zijn toegepast. Hierdoor zijn er zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. Bestemmingsplannen met dezelfde beleidsmatige inhoud en met hetzelfde doel zagen er geheel anders uit en waren moeilijk vergelijkbaar. Hierdoor ontbrak het aan duidelijkheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan. En dit terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan van groot gewicht zijn. Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, de monitoring van beleid en de handhaving.

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

6.1.2 Wro en Bro

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) behoudt het bestemmingsplan de belangrijke rol in het ruimtelijk planstelsel. Het bestemmingsplan is en blijft een belangrijk – zo niet het belangrijkste – normstellende instrumentarium voor het ruimtelijk beleid.

6.1.3 Vergelijkbare bestemmingsplannen

SVBP 2008 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan.

Het bestemmingsplan zelf bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan.

6.1.4 Het bestemmingsplan

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toe-

gewezen met bij behorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Kenmerk van bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee is bedekt. Elke bestemming is geometrisch bepaald. Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of meer specifiek te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

Verklaringen zijn de overige in de verbeelding van het bestemmingsplan voorkomende zaken. Verklaringen hebben geen juridische betekenis. Zij zijn bedoeld om nadere informatie te verschaffen of om de duidelijkheid en raadpleegbaarheid te bevorderen. Omdat verklaringen geen juridische betekenis hebben, wordt hierop niet nader ingegaan.

6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

6.2.1 Van Wro naar Wabo

Op 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in werking getreden. Hiermee is de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die 1 juli 2008 in werking trad, deels vervallen en opgegaan in de Wabo. Dit geldt onder andere voor de verschillende ontheffingen en het projectbesluit. Daarnaast heeft de invoering van de Wabo ook gevolgen voor de juridische regelingen in bestemmingsplannen. Ingevolge de Wabo worden de verschillende vergunningen die tot nu toe nodig waren voor diverse locatiegebonden activiteiten (bv. bouwvergunning, kapvergunning, milieuvergunning etc.) samengevoegd tot één vergunning: de omgevingsvergunning

Hiermee kan de Wabo procedures en processen voor de burgers makkelijker en vooral overzichtelijker maken. Eén vergunning, één procedure voor één project waarin meerdere toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten benodigd zijn. In de Wro was een aantal ontheffingen geregeld. Namelijk de binnenplanse ontheffing (artikel 3.6, lid 1, sub c Wro), de buitenplanse "kruimel"-ontheffing (artikel 3.23 Wro) en de tijdelijke ontheffing (artikel 3.22 Wro). Deze ontheffingen vallen in de Wabo onder de noemer 'omgevingsvergunning, in afwijking van...'. Daarnaast is een aantal minder vaak voorkomende besluiten, zoals de aanlegvergunning, diverse ontheffingen van beheersplannen en projectbesluiten van provinciaal en nationaal belang en ook alle toestemmingsbesluiten die betrekking hebben op het bouwen, slopen, aanlegactiviteiten en het gebruik in strijd met het vigerende gemeentelijk, provinciaal of nationaal ruimtelijk besluit of plan komen te vallen onder de nieuwe regelgeving.

6.2.2 Wabo en planregels in ruimtelijke plannen

De invoering van de Wabo heeft gevolgen voor de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke planvormen en dan in het bijzonder voor de planregels. In de Wabo wordt niet meer gesproken over 'ontheffing', maar van 'omgevingsvergunning om af te wijken'; 'aanlegvergunning' is geworden 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden'. Door middel van een omgevingsvergunning kan het college van burgemeester en wethouders toestemming verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan.

Het vervallen van artikel 7.10 Wro (strijdig gebruik) heeft tot gevolg dat de verbodsbepaling weer terug in het bestemmingsplan is gekomen.

De toevoeging van artikel 3.6a Wro heeft tot gevolg dat in het bestemmingsplan kan worden uitgesloten dat voor een bepaalde termijn kan worden afgeweken van dat bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning. Dit ter bescherming van de daar voorkomende bestemming.

De begripsbepalingen en de wijze van meten zijn aangepast naar aanleiding van nieuwe of gewijzigde begrippen in de Wabo en de daarbij behorende wijzigingen in andere wet- en regelgeving, in onder meer de Wro en het Bro.

6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

6.3.1 Doelstellingen en uitgangspunten

Het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat de van kracht zijnde regelingen zodanig worden geactualiseerd dat samenhangende, op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemde bestemmingsregelingen ontstaan. Als doelstellingen en uitgangspunten kunnen daarbij worden onderscheiden:

- Rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan;
- Makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten: een plan waaraan bouwaanvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast;
- Duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan, dit houdt in dat de bestemmingen met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk is op de verbeelding zichtbaar worden gemaakt.

De aandacht richt zich in eerste instantie op de woonfunctie en de aard en de verschijningsvorm van de woonbebouwing in de diverse plangebieden. Bij de opbouw van de regeling wordt uitgegaan van een collectieve doelstelling die van toepassing zal zijn bij alle woningen. Deze doelstelling is om enerzijds een goede regeling voor de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen te bieden ten behoeve van een maximaal woongenot voor de bewoners en anderzijds de bestaande ruimtelijke kwaliteit in het plangebied te handhaven.

6.3.2 Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan die van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. De opbouw van de regels is als volgt:

- betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- de gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. nadere eisen;
4. specifieke gebruiksregels;
5. afwijken van de gebruiksregels;

6. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
7. sloopvergunning;
8. wijzigingsbevoegdheid.

Die principe-opbouw wordt per bestemming gespecificeerd, al naar gelang de relevantie.

Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

Er wordt daarom voor de volgorde van de regels een standaardindeling gehanteerd.

6.3.3 Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken of het stellen van nadere eisen ex artikel 3.6 Wro op te nemen of een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro. Dit flexibiliteitsinstrumentarium kent zekere begrenzingsen.

Het is niet mogelijk een omgevingsvergunning om af te wijken te gebruiken om een bestemmingswijziging tot stand te brengen. Een nadere eis mag slechts worden gesteld per afzonderlijk geval en geen algemene regel inhouden. Bovendien moet het bestemmingsplan al een regel bevatten omtrent het punt ten aanzien waarvan een nadere eis wordt gesteld. Het is niet mogelijk een rechtstreekse parkeernorm of een voorwaarde met betrekking tot afschermend groen op te nemen. Logisch gevolg is dat dit dus ook niet als nadere eis kan. In een dergelijke situatie is een planherziening de aangewezen weg.

Op basis van het vorenstaande wordt voor het opnemen van flexibiliteitsregels de volgende benadering gehanteerd:

- flexibiliteitsregels alleen gebruiken als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn, voor de onderbouwing waarvan de toelichting de noodzakelijke bouwstenen bevat;
- bij het besluit tot het opnemen van flexibiliteit planschade risico meewegen;
- omgevingsvergunning om af te wijken niet gebruiken voor gebruikswijzigingen;
- nadere eisen alleen stellen als er als regels zijn opgenomen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

6.4 Regeling 'Detailhandel - Factory Outlet Center'

6.4.1 Bestemmingsomschrijving

In deze bestemming zijn de gronden allereerst bestemd voor: factory outlet center. In de bestemmingsomschrijving is een omschrijving gegeven van het begrip 'factory outlet center', specifiek gericht op het Factory Outlet Center Rosada.

Door deze precieze en uitgebreide omschrijving wordt de detailhandel binnen het factory outlet center naar soort, omvang en uitoefening zo sluitend mogelijk onderscheiden van 'reguliere' of andere soorten detailhandel in het eigenlijke kernwinkelapparaat en elders. De omschrijving van de hier toegelaten detailhandel is in wezen hetzelfde als is overeengekomen tussen de gemeente en (de oorspronkelijke) initiatiefnemer. Duidelijk is aangegeven dat detailhandel met andere dan de aangegeven kenmerken is uitgesloten.

De bepaling van de toegelaten detailhandelsbranches heeft, vóór de realisering van de eerste fase van het FOC, reeds plaats gevonden langs privaatrechtelijke weg, via overeenkomsten tussen de betrokken partijen. Bij de bepaling van het kader voor die overeenkomsten is

de (publiekrechtelijke) zeggenschap van de gemeente gewaarborgd, met name via de tussen de betrokken partijen, waaronder de gemeente, gesloten realiseringsovereenkomst. Er zijn privaatrechtelijke afspraken -buiten het kader van het bestemmingsplan- tussen de betrokken partijen gemaakt ter waarborging van de inhoudelijke kenmerken van het factory outlet center; de afgesproken 'outlet-formule' dient te worden gerespecteerd en gehandhaafd.

De initiatiefnemer en de uiteindelijke exploitanten binnen het factory outlet center dienen zich te houden aan de aangegeven doeleinden en bijbehorende bouw- en andere bepalingen.

Met name de gemeente ziet erop toe dat dat ook inderdaad gebeurt.

Deze borging van de specifieke 'outlet-formule' is met name van belang om ongewenste en ontoelaatbare negatieve effecten in de concurrentieverhoudingen te vermijden.

In de bestemmingsomschrijving is vastgelegd dat het outlet center een totale verkoopvloeroppervlakte van 17.500 m² mag bevatten.

De beoogde gefaseerde aanpak met in Fase 1 -reeds gerealiseerd- 12.500 m² en in Fase 2 -die begin 2011 aan de orde is- 5.000 m², is vastgelegd in de overeenkomst(en) tussen partijen.

Voor de toegelaten functies horeca, speelvoorzieningen, kantoren, een en ander behorende bij het factory outlet center, geldt in grote lijnen hetzelfde.

De functies 'horeca', 'kantoren' en 'kinderspeelvoorzieningen' zijn elk afzonderlijk gebonden aan een oppervlaktemaat, dat mede om te benadrukken dat het ondersteunende functies zijn. Deze functies zijn uitdrukkelijk niet begrepen in bovenbedoelde verdeling van toegestane branches.

Binnen deze bestemming zijn de gewenste, gebouwde parkeervoorzieningen, te weten de parkeerdekken /parkeergarage toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

Tot slot zijn in deze bestemming diverse andere, vaak ondersteunende functies toegestaan, onder meer pleinen, paden, taxistandplaatsen, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en voorzieningen voor opslag, bevoorrading, distributie en nutsdoeleinden.

6.4.2 Bouwen

Voor het bouwen is aangegeven wat waar mag worden gebouwd en welke bepalingen daarvoor gelden. Gebouwen mogen behoudens ondergeschikte uitzonderingen, zoals bergingen en nutsvoorzieningen, uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Gebouwde parkeervoorzieningen -de parkeerdekken /parkeergarage- mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' worden gebouwd, op het zuidwestelijk deel van het FOC-terrein.

Binnen het bouwvlak kan aan de zuidoostzijde fase 2 met een verkoopvloeroppervlakte van 5.000 m² worden gerealiseerd.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals terreinafscheidingen, zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan.

6.5 Regeling overige bestemmingen

6.5.1 Bestemming Agrarisch

Ter plaatse van het nieuwe tuincentrum is het bestemmingsvlak 'Agrarisch' voorzien van de nadere functie-aanduiding 'tuincentrum'. Binnen het bestemmingsvlak is op de verbeelding een bouwingsvlak gelegd waarbinnen de gebouwen mogen worden gesitueerd. Er mag niet

worden gewoond.

Op de verbeelding is een bebouwingspercentage weergegeven evenals de maximale hoogte. In de bouwbepalingen van de regels is de maximale hoogte nader verbijzonderd.

Buiten het bouwvlak kunnen in beperkte mate bergingen en nutsgebouwen worden gerealiseerd.

6.5.2 Bestemming Bos

Op de als zodanig bestemde gronden wordt naast de ontwikkeling en instandhouding van bos (en de daarbij behorende natuur- en landschapswaarden) ook extensieve dagrecreatie mogelijk gemaakt. Hiertoe kunnen fiets- en voetpaden worden aangelegd.

Ter bescherming van de landschaps- en natuurwaarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Voor bepaalde werken en werkzaamheden, zoals het aanbrengen van verhardingen en het vellen van bomen, is een omgevingsvergunning (voor werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden) nodig. Daarbij beoordelen burgemeester en wethouders per geval of er sprake is van aantasting van de te beschermen waarden.

6.5.3 Bestemming Natuur

Binnen de bestemming 'Natuur' zijn middels de nadere functieaanduiding 'ecologische verbindingszone' de gronden langs de Engebeek en de uitloop van de Sputendonkse Beek bestemd voor de ontwikkeling en instandhouding van natuur- en landschapswaarden. Voor de oevers van de Engebeek en de Sputendonkse Beek wordt daarbij uitgegaan van een kreekbeek met een geleidelijke overgang van water naar land. Op deze wijze ontstaat een verbindingszone voor flora en fauna in en langs de Engebeek en de uitloop van de Sputendonkse Beek. Door middel van een dwarsprofiel wordt de beoogde grondwal (ecowal) aan de zijde van het Factory Outlet Center geregeld.

Ook bij deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel (voor werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden) opgenomen om aantasting van de te beschermen waarden te voorkomen.

6.5.4 Bestemming Recreatie

Ten behoeve van de volkstuintencomplex is binnen het bestemmingsvlak 'Recreatie' de nadere functieaanduiding 'volkstuin' opgenomen.

Binnen het bestemmingsvlak is op de verbeelding geen bouwvlak aangegeven. De totale omvang van toegestane gebouwen (sanitaire ruimten, schuilgelegenheden en gereedschapsbergingen) wordt in de regels beperkt.

6.5.5 Bestemming Verkeer

Deze verkeersbestemming betreft allereerst de wegen met een hoofdonthoudingsfunctie, inclusief fiets- en voetpaden. Voor die onderdelen waar de "stroomfunctie" de overhand heeft, zijn op de verbeelding de weg-assen aangeduid. Die aanduiding is, samen met de in de regels opgenomen aantallen rijstroken, van belang voor de toepassing van de Wet geluidhinder.

De ontsluitingswegen, gericht op verblijf en met de functie van in- en uitrit en interne ontsluiting, hebben eveneens de verkeersbestemming gekregen. Daarnaast zijn in deze bestemming diverse andere, ondersteunende functies toegestaan, onder meer bushaltes, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, watergangen en -partijen en nutsdoeleinden.

Daar waar een weg, i.c. de Heirweg, via een brug een waterloop, i.c. de Engebeek, over-

steekt, zijn de gronden via de aanduiding 'water' tevens bestemd voor water. De bij deze bestemming opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar 'Water' dient om, in voorkomend geval, de realisering mogelijk te maken van het gemeentelijk beleid inzake groenstructuur, waterhuishouding en/of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

6.5.6 Bestemming Water

Zowel de Engebeek en de Spuitendonkse Beek als de meer structurele watergangen en -partijen op het terrein van het Factory Outlet Center zijn als zodanig bestemd. Voor de hierin toegestane ondergeschikte bouwwerken zijn bouwregels opgenomen.

De bij deze bestemming opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar 'Verkeer' dient om, in voorkomend geval, de realisering mogelijk te maken van het gemeentelijk beleid inzake groenstructuur, waterhuishouding en/of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

6.5.7 Bestemmingen Wonen -3 en Tuin

Met de woon- en tuinbestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke standaardregeling. Omdat in het geval van de betreffende woning aan de Wouwbaan sprake is van een specifieke situatie is de woonbestemming op een aantal aspecten aangevuld.

Bestemming Wonen - 3

Op deze gronden zijn naast de reeds aanwezige woning, ook de aanwezige bedrijfsmatige activiteiten, opslag en koeling van fruit en groente, toegestaan. Ook wordt detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan.

Hoofdgebouwen

Het bestemmingsvlak Wonen is voorzien van een 'bouwvlak'. Het bouwvlak is het deel van het bestemmingsvlak, waarbinnen de vrijstaande woning (het 'hoofdgebouw') mag worden gebouwd. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd tot de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte.

De vorm van de kap wordt in het kader van de welstandstoetsing beoordeeld.

Bijbehorende bouwwerken

Binnen en buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. In de regels wordt een limiet gesteld aan de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij woningen. Ten hoogste 50% van het bij de woning behorende zij- en achtererf mag bebouwd en overdekt worden. Omdat het perceel groter is dan 1000 m² mag het de absoluut gemeten maximale oppervlakte mag niet meer dan 75 m² bedragen. In aanvulling op de gemeentelijke standaardregeling zijn de maximale maten van de loods ten behoeve van opslag en koeling staan in de bestemmingsregels opgenomen. De maten van de bebouwing ten behoeve van de bedoelde bedrijfsactiviteiten zijn eveneens apart aangegeven.

Indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd, dient de afstand van gebouwen tot de erfscheiding ten minste 1 m te bedragen ten einde voldoende ruimte voor bekledende of camouflerende beplanting over te houden.

De hoogte van de bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste gelijk zijn aan de verdiepingshoogte van het aangrenzende hoofdgebouw. Deze hoogte mag worden overschreden door een schuine afdekking (omgevingsvergunning om af te wijken). De goothoogte van bijbehorende bouwwerken, indien gebouwd in de erfscheiding, mag ten hoogste 2 m bedragen, indien niet geplaatst in de erfscheiding mag de goothoogte ten hoogste 2,5 m bedragen

en de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m.

De vorm van een schuine afdekking (op uitbouwen) en een kap (op bijbehorende bouwwerken) wordt beoordeeld in het kader van de welstandstoetsing.

Beroepen aan huis

De toenemende belangstelling voor zelfstandig ondernemerschap, telewerken en het hebben van een werkplek aan huis hebben, naast de dalende gemiddelde woningbezetting en andere gewijzigde woonwensen, geleid tot de behoefte aan vestigingsmogelijkheden van beroepen aan huis. In de regels is de regeling opgenomen die elders in de gemeente Roosendaal gebruikelijk is.

Bijzondere woonvorm

Bijzondere woonvormen, zoals gezinsvervangende woningen, aanleunwoningen en 'zorgwoningen', zijn niet als recht toegestaan. Wel kunnen deze via een omgevingsvergunning (om af te wijken) mogelijk worden gemaakt, mits wordt voldaan aan een aantal gemeentelijke standaardvoorwaarden.

Mantelzorg

In de gemeentelijke regels is de provinciale voorbeeldregeling met betrekking tot mantelzorg overgenomen. Gelet op het provinciaal beleid wordt terughoudendheid betracht bij de toepassing ervan.

Bestemming Tuin

De gronden tussen de voorgevel van de woning en de Wouwbaan hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. De kwaliteit van de ruimte tussen de gebouwen is gebaat bij een helder beeld waarbij de plaats van de hoofdgebouwen zichtbaar is. Het ruimtelijk beleid is erop gericht om bebouwing voor de voorgevel van de hoofdgebouwen zoveel mogelijk te voorkomen.

Door de gronden voor de voorgevel de bestemming 'Tuin' te geven en (tussen woning) de grens met de woonbestemming in principe op 3 m achter de voorgevellijn te leggen, is de ligging van het zij- en achtererf bepaald.

6.5.8 Dubbelbestemming Leiding - Gas

Om de belangen van de beide ondergrondse gastransportleidingen, die door het plangebied lopen, veilig te stellen is deze leiding in de regels en op de verbeelding 'dubbelbestemd'. Op en in de gronden ter plaatse van die leidingen en de aan weerszijden daarvan gelegen belemmeringstroken mogen als recht uitsluitend bouwwerken ten behoeve van die leidingen worden gebouwd. Voorts mogen eventueel aanwezige bouwwerken binnen de leidingstroken als recht niet worden vergroot en alleen op de bestaande funderingen worden vervangen, vernieuwd enz.

Gebouwen en andere bouwwerken die krachtens de onderliggende bestemmingen zijn toegestaan, kunnen binnen deze leidingstroken uitsluitend met een omgevingsvergunning om af te wijken worden gebouwd. Als voorwaarde geldt daarbij dat de veiligheid van de betrokken leiding niet mag worden geschaad en dat ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de betreffende leidingexploitant dient te worden ingewonnen.

6.5.9 Dubbelbestemming Leiding - hoogspanning

Om de belangen van bovengrondse hoogspanningsleiding, die door het plangebied loopt, veilig te stellen is deze leiding in de regels en op de verbeelding 'dubbelbestemd'. Onder de hoogspanningsleiding mogen in principe uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoog-

spanningsleiding worden gebouwd.

Gebouwen die krachtens de onderliggende bestemmingen ook zijn toegestaan kunnen uitsluitend met een omgevingsvergunning (om af te wijken) worden gebouwd. Als voorwaarde geldt dat hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende leiding en dat vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

6.5.10 Algemene aanduidingsregels; 'veiligheidszone - leiding'

Ingevolge het Besluit externe veiligheid buisleidingen is er op de verbeelding een 'veiligheidszone - leiding' aangeduid langs de direct ten westen van het plangebied gelegen buisleidingenstraat en de in het plangebied gelegen gastransportleidingen. In de regels is, conform dat Besluit, bepaald dat binnen die zone geen kwetsbare objecten als bedoeld in artikel 1, lid 1 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen, zijn toegestaan.

Géén van de binnen die zone thans aanwezige en toegestane objecten (gebouwen, functies enz.) valt onder het begrip 'kwetsbaar object', als omschreven in dat Besluit.

Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UIT- VOERBAARHEID

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Deze verplichting geldt niet als de situatie zoals genoemd in artikel 6.12 lid 2 Wro zich voordoet en het kostenverhaal anders is voorzien.

Voor het overgrote deel van het plangebied heeft het bestemmingsplan een conserverend karakter. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die rechtstreeks voortvloeien uit het bestemmingsplan. De geplande uitbreiding van het FOC (fase 2) blijft binnen de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst tussen de toenmalige initiatiefnemer en de gemeente Roosendaal.

De tweede fase van FOC wordt door de huidige initiatiefnemer voorbereid evenals een deel van de ruimtelijke procedures. Wat betreft de kosten wordt een en ander geregeld in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Geconcludeerd wordt dat er geen aanleiding is om een exploitatieplan in procedure te brengen en vast te stellen.

Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerp-bestemmingplan toegezonden aan diverse instanties, waaronder rijks- en provinciale, regionale en gemeentelijke instanties.

De reacties worden in een 'nota van inspraak en overleg' van een antwoord voorzien. Deze nota wordt te zijner tijd als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

8.2 Inspraak

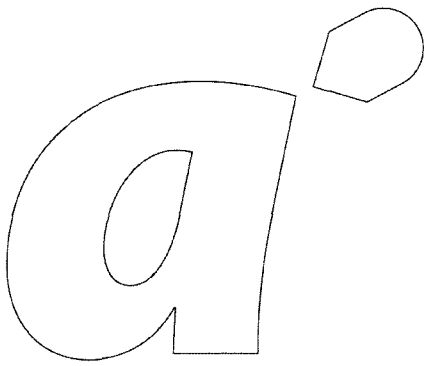
Overeenkomstig het bepaalde in de Gemeentelijke Inspraakverordening wordt de bevolking en in de gemeente belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen betrokken bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan. Het voorontwerp-bestemmingsplan zal voor een ieder ter inzage worden gelegd. Iedereen wordt in staat gesteld om op het plan te reageren.

De reacties worden in een 'nota van inspraak en overleg' van een antwoord voorzien. Deze nota wordt te zijner tijd als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

De volgende bijlagen zijn los bij de toelichting gevoegd:

- Milieuaspecten bestemmingsplan De Stok Fase 2 en 2A (Uitbreiding Rosada Roosendaal), (Regionale Milieudienst West-Brabant, d.d. 10-02-2011)
- Luchtkwaliteitsonderzoek Roosendaal in het kader van de actualisering van bestemmingsplan De Stok update 2011 (KEMA Nederland BV, nr. 59751399-TGS/ECC 08-9235 revisie1, d.d. 03-02-2011).
- Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan De Stok fase 2 en 2A gemeente Roosendaal (Regionale Milieudienst West-Brabant, nr. 10100484.G1/RVI, d.d. 07-02-2011).
- Onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's in het plangebied De Stok fase 2 en 2A te Roosendaal (Regionale Milieudienst West-Brabant, nr. 10100484, d.d. 10-02-2011).



Gemeente / Roosendaal

Ruimtelijke onderbouwing / Factory Outlet Center Rosada, fase 2

Gemeente / Roosendaal
Ruimtelijke onderbouwing / Factory Outlet Center
Rosada, fase 2

Opdrachtgever	Roosendaal ING Real Estate Investment Management BV
Opdrachtnemer	Amer /ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 /3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / bureau@amer.nl / www.amer.nl
status	concept
projectnummer	19-152
plan-idn	NL.IMRO.[cbs].[BPxxxxxxxxxxxxxxxx]-0001
datum	16 februari 2011

1 Inleiding

Aanleiding

Op 1 november 2006 is op de locatie De Stok de eerste fase van het Factory Outlet Center (FOC) Rosada geopend. De eerste fase van het Factory Outlet Center biedt ruimte aan circa 80 winkelunits met bijbehorende voorzieningen. Bij de ontwikkeling van de eerste fase werd de blik reeds gericht op een mogelijke tweede fase.

Een deel van de huidige huurders en een aantal potentiële huurders wacht met beslissingen over (verdere) ontwikkelingen af of de tweede fase van het Factory Outlet Center -met een omvang van 5.000 m² vvo- ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd. In 2009 heeft ING Real Estate Investment Management BV (ING REIM) het complete eigendom verworven van Rosada FOC en heeft de procedure voor de tweede fase opgestart.

Doel

Omdat beide geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied Roosendaal-Nispen' en 'Recreatiepark De Stok - fase 1' de realisatie van een Factory Outlet Center op De Stok 2 niet mogelijk maken is voor de eerste fase van het FOC een vrijstellingsprocedure doorlopen als bedoeld in artikel 19, lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). In 2004 is al een eerdere versie van het bestemmingsplan 'De Stok fase 2 en 2A' in procedure gebracht. In de daarop volgende periode zijn om diverse redenen de werkzaamheden aan het plan meerdere malen stil komen te liggen.

De gemeente Roosendaal en de eigenaar hebben nu de intentie om het bestemmingsplan-proces integraal weer op te pakken en te komen tot een actueel, definitief bestemmingsplan, waarin het beheer en de ontwikkeling van het FOC adequaat zijn geregeld.

Een snelle realisatie van de tweede fase is voor het succes van de eerste fase van belang. De tweede fase betreft, kort samengevat, circa 25 extra winkelunits en een parkeergarage (parkeerdekken).

Om op tijd gereed te zijn voor het nieuwe winkelseizoen in 2012 is het van belang in september 2011 te kunnen starten met de bouwwerkzaamheden voor de tweede fase. Omdat het nieuwe bestemmingsplan 'De Stok fase 2 en 2A' nog niet is vastgesteld, is ook de realisatie van de tweede fase alleen mogelijk met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, welke is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (art. 2.12, lid 1, onder a.3° Wabo).

Aangezien het voorgenomen project - de realisering van fase 2- afwijkt van het geldende bestemmingsplan, dient een uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning te worden doorlopen, conform artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Op korte termijn wordt ook een nieuw bestemmingsplan 'De Stok fase 2 en 2A' in procedure gebracht waarin de eerste en de tweede fase van het FOC Rosada planologisch-juridisch worden vastgelegd.

Planstukken

Het ontwerpbesluit, de bouwtekeningen en overige bijbehorende stukken vormen de omgevingsvergunning.

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo geeft aan dat een omgevingsvergunning

voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Het voorliggende stuk vormt, samen met de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan, de ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van de tweede fase. Hierna wordt de tweede fase kort beschreven.

2. Gebiedsprofiel

Ligging projectgebied

Het onderhavige projectgebied betreft het terrein van het FOC Rosada ligt ten westen van de stad Roosendaal nabij het knooppunt van de A17 met de A58. Het gebied ligt op een afstand van circa 1,5 kilometer vanaf de binnenstad van Roosendaal. De locatie wordt via aansluiting 19 Roosendaal-West vanaf de A17 ontsloten.

Bestaande situatie (fase 1)

In hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan 'De Stok fase 2 en 2A' wordt de bestaande situatie van het terrein van het FOC Rosada beschreven.

Het terrein van het Factory Outlet Center (FOC) Rosada omvat ruim 7 hectare. De eerste fase van het Factory Outlet Center biedt ruimte aan circa 80 winkelunits (variërend van 80 m² tot 700 m² slechts één winkelunit mag maximaal 800 m² zijn) met bijbehorende voorzieningen. Het Factory Outlet Center omvat ruim 12.500 m² verkoopvloeroppervlak aan outlet-units/ winkels, en ruim 3.000 m² aan ondersteunende horeca, speelvoorzieningen en ondersteunende kantoorruimte t.b.v. management.

Op het terrein van het FOC is een drietal parkeervoorzieningen aangelegd met ruim 1.000 parkeerplaatsen. Verder wordt gebruikt gemaakt van een parkeervoorziening op de nabijgelegen locatie "het Brompotje", te weten 200 "dedicated" (aan het FOC gebonden) plaatsen; plus ruim 400 plaatsen voor "piek"-parkeren.

De herinrichting van de Wouwbaan en van de overige verkeersvoorzieningen in de omgeving is eveneens voltooid. De Engebeek heeft zijn nieuwe loop gekregen en de "ecowal/grondwal" is aangelegd.

Geldende bestemmingen

Voor het terrein van het FOC zijn twee bestemmingsplannen van kracht, het bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal – Nispen' en bestemmingsplan 'Recreatiepark De Stok – fase 1'. Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal-Nispen' hebben de gronden van het FOC voornamelijk de bestemming "BOS / NATUURGEBIED", nader bestemd als "bos". Een ander deel van gronden hebben in het bestemmingsplan 'Recreatiepark De Stok – fase 1' de bestemming 'HORECA'.

Beleidskader

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft voornamelijk betrekking op de realisering van de tweede fase van het FOC, binnen de begrenzing van het "bestaande" FOC. De toelaatbaarheid en de locatiekeuze hoeven in principe niet meer te worden aangetoond.

In de toelichting van het (concept) bestemmingsplan 'De Stok fase 2 en 2A' wordt in hoofdstuk 2 'beleidskader' uitgebreid ingegaan op het geldende beleidskader.

Uit de kaart van de provinciale 'Verordening ruimte - fase 1' blijkt dat het FOC, zowel fase 1 als fase 2, is gelegen in het 'gebied integratie stad - land'. Binnen een dergelijk gebied is een bestemmingsplan voor een 'stedelijke ontwikkeling' -het FOC is een zodanige ontwikkeling-, alleen mogelijk met ontheffing van gedeputeerde staten (artikel 2.1.3 en 2.1.5 Verordening ruimte).

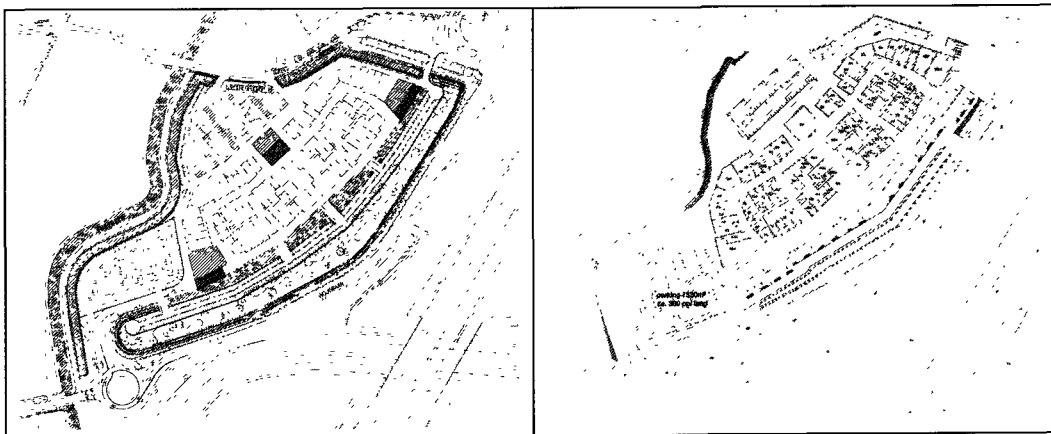
Voor het FOC betreft het in eerste instantie een geplande uitbreiding (fase 2) van een al bestaande stedelijke functie (FOC, fase 1), op het bestaande terrein van et FOC. In het kader van de eerste fase is door de provincie eerder al aangegeven dat de ontwikkeling van het FOC past binnen een stedelijk uitloopegebied en dat er recht wordt gedaan aan de aanduiding 'integratie stad – land'. Aangenomen mag worden dat in het kader van het bestemmingsplan deze ontheffing, die in feite slechts een (beperkte) uitbreiding betreft van een eerder toegestane ontwikkeling, zal worden verleend.

De belangrijkste conclusie voor de realisatie van de tweede fase komt uit de gemeentelijke detailhandelsnota. Hierin wordt de uitbreiding van het FOC (vergroten van het aanbod en de aantrekkingskracht) van belang geacht voor het versterken van de bovenregionale functie. De uitbreidingsplannen dienen volgens de detailhandelsnota dan ook vooral gericht te zijn op het versterken van de (boven-)regionale functie en daarmee ook op het benadrukken van de complementariteit met de binnenstad. De aanwezigheid van FOC Rosada biedt een goede kans voor de binnenstad om in te spelen op combinatiebezoek en de (boven-)regionale consument (nog) meer naar de winkel- en andere voorzieningen in de binnenstad te lokken. Het is hierbij van belang om zuiver te blijven in de branchering, zoals dat ook in de eerste fase van het FOC is gebeurd. De exploitanten dienen te handelen volgens de overeengekomen, unieke 'outlet-formule'.

3. Projectprofiel

Uitbreiding Factory Outlet Center (fase 2)

In hoofdstuk 5 van de toelichting bij het (concept) bestemmingsplan 'De Stok fase 2 en 2A' worden in paragraaf 5.2 de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beschreven. Daarbij wordt aangesloten op de afspraken die in het verleden tussen de gemeente en de oorspronkelijke ontwikkelaar zijn gemaakt.



FOC Rosada Fase 1

FOC Rosada Fase 2

Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie is de uitbreiding met de tweede fase niet meer aan de achterzijde (P3) bedacht maar aan de voorzijde (P1). Door de tweede fase ontstaat een beschutte en prettige winkelomgeving welke gevoed wordt door de nieuwe parkeerga-

rage op P2 en door het bestaande parkeerterrein op P3. Aan de buitenzijde, gericht naar de Wouwbaan, wordt de tweede fase afgeschermd door een groene dijk. Tussen die dijk en de nieuwe bebouwing van fase 2 is ruimte voor het bevoorradings- en ander dienstverkeer. Deze bevoorradingsstraat is vanaf de Wouwbaan bereikbaar door twee gemetselde coupures in de dijk.

Buiten de dijk om loopt een watergang. Op de hoek van de Wouwbaan en de Heirweg wordt een nieuwe grote waterpartij gerealiseerd. Hier presenteert het FOC zich naar de bezoekers. De realisatie van de tweede fase heeft consequenties voor het aantal parkeerplaatsen op het terrein van het FOC. Door realisatie van de tweede fase van het Factory Outlet Center neemt de parkeerbehoefte toe. Tegelijkertijd komt de parkeervoorziening P1, aan de voorzijde van het center, grotendeels te vervallen; deze parkeerplaatsen worden elders op het terrein gecompenseerd.

Op P2 en een gedeelte van P1 wordt voorzien in de realisatie van een gebouwde parkeervoorziening met drie parkeerdekken. Daardoor worden de vervallen parkeerplaatsen vervangen én wordt voorzien in de voor fase 2 benodigde parkeerplaatsen. In de toelichting wordt aangetoond dat hiermee in voldoende mate wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

In de toelichting wordt verder nog ingegaan op aspecten zoals 'architectuur', 'groen' en 'infrastructuur' van fase 1 en 2.

Factory Outlet Center: fasering en verkoopvloeroppervlakte

Het Factory Outlet Center wordt in twee fasen gerealiseerd:

- de eerste fase van het Factory Outlet Center omvat circa 80 winkel units met een gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte (vvo) van circa 12.500 m²;
- met de tweede fase wordt het Factory Outlet Center met 5.000 m² vvo uitgebreid tot een verkoopvloeroppervlak van 17.500 m². Het Factory Outlet Center gaat dan circa 100 winkelunits omvatten.

Voor beide fasen is een economische impactanalyse uitgevoerd waaruit volgt dat er weliswaar enig economisch effect zal optreden, maar zeer zeker géén sprake zal zijn van duurzame ontwrichting op grond waarvan medewerking aan het initiatief geweigerd zou kunnen worden.

Gemiddeld zal de verkoopvloeroppervlakte per winkelunit 250 m² bedragen, in dat opzicht dat in fase 1 de verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste vijftien winkelunits tussen 250 m² en 500 m² mag bedragen en ten hoogste drie winkelunits tussen 500 en 700 m².

In fase 2 mag de verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste vijftien winkelunits tussen 250 m² en 500 m² bedragen en van ten hoogste vijf winkelunits tussen 500 m² en 700 m².

In het hele Factory Outlet Center (fase 1 en 2) mag er één winkelunit zijn met een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 800 m².

Ondersteunende horeca

In de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is maximaal 1.500 m² netto-vloeroppervlak ondersteunende horeca overeengekomen. Hierbij wordt in eerste instantie gedacht aan fastfood ("no white linnen"), coffee-corners en dergelijke.

In de eerste fase is circa 700 m² netto-vloeroppervlak gerealiseerd; voor fase twee is dus nog ruimte voor 800 m² aan ondersteunende horeca.

Onderzoeken

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan 'De Stok fase 2 en 2A' zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, waarbij uitdrukkelijk rekening is gehouden met de tweede fase van het FOC Rosada. De onderzoeken zijn/worden als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Volledigheidshalve wordt hier verwezen naar de conclusies zoals die zijn/worden verwoord in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan 'De Stok fase 2 en 2A' en de bijbehorende bijlagen.

Economische uitvoerbaarheid

De geplande uitbreiding van het FOC (fase 2) blijft binnen de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst tussen de toenmalige initiatiefnemer en de gemeente Rosendaal. De tweede fase van het FOC wordt door de huidige initiatiefnemer voorbereid evenals een deel van de ruimtelijke procedures. Wat betreft de kosten wordt een en ander geregeld in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex artikel 6.18 van het Bor

Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning (die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo) artikel 3.1.1 van het Bro van overeenkomstige toepassing is. Dit wil zeggen dat een overlegverplichting voor deze ruimtelijke onderbouwing geldt en het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding daarbij overleg pleegt.

De ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van het vooroverleg toegezonden naar de gebruikelijk instanties.

De reacties van de betrokken instanties worden in een later stadium verwerkt.

Terinzagelegging

De uitgebreide Wabo procedure (art. 3.10 Wabo) houdt in dat voordat een bestuurlijk besluit wordt genomen het ontwerp van dat besluit eerst ter inzage wordt gelegd (art. 3.12 Wabo jo 3:11 Awb) waarbij iedereen gedurende 6 weken zienswijze kan indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo).

De eventueel binnengekomen zienswijze(n) worden in een later stadium verwerkt.



Gemeente Roosendaal
Detailhandelsnota
Deel 1: Analyserapportage
Eindrapportage

Rapportnummer: 204X00134.038313_1_4

Datum: 19 december 2007

Contactpersoon
opdrachtgever: de heer P. Willemse

Projectteam BRO: André Boekesteijn, Evert Jan Kleine

Trefwoorden: Roosendaal, analysedocument, detailhandelsnota

Beknopte inhoud: Analysedocument (deelrapport 1) ten behoeve van detailhandelsnota gemeente Roosendaal. De analyses zijn vertaald in beleid en uitvoeringsaspecten voor de totale detailhandelsstructuur in de gemeente (deelrapport 2) en in een Ruimtelijk Economisch Actieplan Binnenstad (deelrapport 3)

BRO
Ruimte om in te leven

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

Bijlage 3.

Inhoudsopgave	pagina		
1. INLEIDING	3	4. BELEIDSKADERS	37
2. AANBODSTRUCTUUR DETAILHANDEL	5	4.1 Rijksbeleid	37
2.1 Detailhandel in de gemeente Roosendaal	5	4.2 Provinciaal beleid	38
2.2 De stad Roosendaal	9	4.3 Regionaal beleid	39
2.3 Opbouw detailhandelsstructuur Roosendaal	11	4.4 Gemeente	39
2.3.1 Hoofdwinkelcentrum	14	4.5 Vernieuwen met verstand	41
2.3.2 Wijkwinkelcentra	16	5. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	43
2.3.3 Buurtcentra	17	5.1 Consumentenwaarden	43
2.3.4 Supermarkten	21	5.2 Marktontwikkelingen	44
2.3.5 Bijzondere concentratie	22	5.3 Plannen en initiatieven	45
2.4 Ambulante handel	24	5.3.1 Lokale initiatieven	46
2.5 Regionale positionering	25	5.3.1 Plannen en ontwikkelingen in de regio	51
3. VRAAGSTRUCTUUR DETAILHANDEL	29	5.4 Marktmogelijkheden en toekomstig functioneren	52
3.1 Draagvlak	29	6. STERKTE-ZWAKTE ANALYSE	57
3.2 Bestedingen	30	BIJLAGEN	
3.3 Koopstromen gemeente Roosendaal	30	Indeling winkelgebieden	1
3.4 De consument en Roosendaal	31	Proces	5
3.5 Functioneren en distributieve ruimte	32		

1. INLEIDING

Aanleiding

Het huidige beleid van de gemeente Roosendaal ten aanzien van de detailhandel is in verschillende sectorale nota's beschreven. De gemeente beschikt momenteel niet over één gemeentebrede en integrale detailhandelsnota. Vanuit de behoefte om over een breed afwegingskader voor de detailhandelsontwikkelingen binnen de gemeente te beschikken is aan BRO gevraagd een actuele detailhandelsnota voor de gemeente Roosendaal op te stellen.

Doelstelling en centrale onderzoeksvragen

In de detailhandelsnota staan de volgende drie concrete doelstellingen centraal:

- De detailhandelsnota geeft een antwoord op de vraag wat Roosendaal als stad wil bereiken. Daarbij gaat het ook om visie en keuzen ten aanzien van de wenselijke detailhandelstructuur.
- De nota dient als toetsingskader om initiatieven uit de markt te beoordelen. Daarnaast is het een praktisch plan om gewenste ontwikkelingen uit te lokken en om coalities te kunnen maken tussen overheid en bedrijfsleven.
- Door het opstellen van een Ruimtelijk Economisch Actieplan Binnenstad wordt ingehaakt op één van de twee speerpunten uit het Collegeprogramma van de gemeente Roosendaal, namelijk een duurzame kwaliteitsslag voor de binnenstad.

Voor de detailhandelsnota zijn de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

- Welk detailhandelsaanbod is in de gemeente Roosendaal gewenst en haalbaar, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin, om een zo goed mogelijke invulling te geven aan de beoogde lokale, regionale en bovenregionale verzorgingsfunctie van het aanbod als geheel?
- Wat is in dit kader het perspectief van de afzonderlijke winkelcentra, hoe dienen zij ruimtelijk en functioneel ten opzichte van elkaar geïntegreerd te worden en hoe kan de beoogde ontwikkeling per centrum en van de structuur als geheel het beste bereikt worden?

Drie rapportages

De detailhandelsnota is opgebouwd uit een drietal rapportages:

- Detailhandelsnota Roosendaal: deel 1 analyserapportage
- Detailhandelsnota Roosendaal: deel 2 visie, beleid en uitvoering
- Ruimtelijk Economisch Actieplan Binnenstad.

Peildatum aanbodgegevens

Het veldwerk voor de aanbod- en overige analyses heeft plaatsgevonden in mei 2007. Dit betekent dat alle onderliggende basisgegevens zijn gebaseerd op deze momentopname. Waar mogelijk is in de tekst en in de voetnoten een toelichting gegeven op de mutaties die zich vanaf deze periode tot en met het derde kwartaal van 2007 hebben voorgedaan. De cijfers in de tabellen zijn daarop niet meer aangepast.

Procesgang detailhandelsnota basis voor verdere samenwerking

Tijdens de totstandkoming van de detailhandelsnota is intensief overleg geweest met een breed samengestelde commissie met vertegenwoordigers van de gemeente Roosendaal en het bedrijfsleven¹. Daarnaast zijn er meerdere individuele gesprekken gevoerd met marktpartijen c.q. initiatiefnemers en is er een ambtelijke workshop georganiseerd over de binnenstad. De interactieve beleidsvorming is hiermee volop in gang gezet.

Het is bij de uitvoering van de nota en het actieplan wenselijk om deze samenwerking verder uit te bouwen op alle niveaus in de voorzieningenstructuur.

Leeswijzer

In de voorliggende analyserapportage wordt ingegaan op de aanbodsituatie, de vraagsituatie, het economisch functioneren, plannen en initiatieven, beleidskaders en trends en ontwikkelingen. De rapportage wordt afgesloten met een sterkte- zwakte analyse. De uitkomsten dienen als onderlegger voor de uiteindelijke visie en het Ruimtelijk Economisch Actieplan voor de binnenstad.

¹ In de bijlage is een overzicht opgenomen met de samenstelling van de commissie.

2. AANBODSTRUCTUUR DETAILHANDEL

2.1 Detailhandel in de gemeente Roosendaal

In de gemeente Roosendaal is in totaal bijna 149.000 m² wvo² detailhandel gevestigd, verdeeld over 581 winkels. Het overgrote gedeelte van het gemeentelijke aanbod is gesitueerd in de kern Roosendaal. In de volgende tabel is per kern het beschikbare aanbod weergegeven.

Tabel 2.1 Winkelaanbod gemeente Roosendaal

	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal	
	Aantal	m ² wvo	aantal	m ² wvo	aantal	m ² wvo
Roosendaal	107	20.990	424	120.594	531	141.584
Wouw	10	1.258	24	3.932	34	5.190
Heerle	2	362	7	1392	9	1.754
Nispen	3	233	2	121	5	354
Moerstraten	1	50	-	-	1	50
Wouwse Plantage	1	30	-	-	1	30
Totaal	124	22.923	457	126.039	581	148.962

Bron: Locatus 2007, bewerking BRO, peildatum 24 mei 2007

² Definitie wvo: De voor het publiek toegankelijke, zichtbare, overdekte en omuurde winkelruimte (dus excl. magazijn, kantoor, e.d.).

Aanbod per inwoner in dagelijkse sector blijft iets achter

De dagelijkse artikelensector³ in de gemeente Roosendaal bestaat uit bijna 23.000 m² wvo. Per 1.000 inwoners is er gemiddeld 295 m² wvo aan dagelijkse artikelen beschikbaar. In geheel Nederland is er per persoon circa 326 m² wvo beschikbaar⁴. Het aanbod in de dagelijkse artikelensector in Roosendaal ligt daarmee onder het landelijk gemiddelde.

Relatief ruim aanbod in de niet-dagelijkse sector

In de niet-dagelijkse sector⁵ is er in Roosendaal per 1.000 inwoners gemiddeld 1.627 m² wvo beschikbaar. Vergeleken met het landelijk gemiddelde dat 1.290 m² wvo bedraagt, ligt het aanbod in de niet-dagelijkse artikelensector in Roosendaal boven het gemiddelde.

In tabel 2.2 is het aanbod naar typologie winkelgebied weergegeven. Tevens is hierbij een vergelijking met het aanbod in 1998 gemaakt. Omdat de begrenzing van het centrumgebied in 2007 anders is dan in 1998 zijn de cijfers op het niveau van de winkelgebieden niet één op één vergelijkbaar. Het verschil zit met name in de dagelijkse artikelensector.

³ Dagelijkse artikelensector: Voedings- en genotmiddelen en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in levensmiddelenspeciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken.

⁴ Bron: Locatus Retailhandboek 2007.

⁵ Niet-dagelijkse artikelensector: Alle artikelen die niet behoren tot de dagelijkse artikelensector.

Tabel 2.2 Winkelaanbod gemeente Roosendaal naar winkelgebied 2007-1998

	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal	
	2007	1998	2007	1998	2007	1998
Binnenstad	8.259	6.364	59.104	53.553	67.363	59.917
Kade Haven	117	292	2.808	1.987	2.925	2.279
Totaal Centrum⁶	8.376	6.656	61.912	55.553	70.288	62.196
Tolberg Centrum	2.009	-	698	-	2.707	-
Dijkcentrum	1.807	-	1.384	-	3.191	-
Lindenburg	1.420	-	620	-	2.040	-
Rembrandtgalerij	1.209	-	564	-	1.773	-
Kroeven Centrum	1.181	-	223	-	1.404	-
Buurt- en wijkcentra	7.626	11.505	3.489	3.035	11.115	14.540
Oostpoort	-	-	21.188	18.965	21.188	18.965
Rosada⁷	-	-	6.832	-	6.832	-
Verspreid aanbod	4.988	2.353	27.173	16.994	32.161	19.347
Wouw	1.258	-	3.932	-	5.190	-
Heerle	362	-	1392	-	1.754	-
Nispen	233	-	121	-	354	-
Totaal Dorpscentra	1.933	1.750	5.445	4.656	7.298	6.406
Totaal gemeente	22.923	22.264	126.039	99.203	148.882	121.454

Bron: Locatus 2007, bewerking BRO, peildatum 24 mei 2007

6 Locatus rekent alle voorzieningen binnen de ring rond de binnenstad (Boulevard, Laan van Brabant, H.G. Dirckxstraat, Stationsstraat, Stationsplein en Burgstraat) tot het centrumgebied. Naast de voorzieningen in dit deel van de stad wordt ook het aanbod in de Hoogstraat en de noordzijde van de Van Beethovenstraat (tot Griendweg) gerekend tot het centrumgebied.

7 De aanbodgegevens van Rosada zijn gebaseerd op de situatie van het moment op peildatum. Per oktober 2007 is een deel van de leegstand ingevuld met bij benadering een toename van het aanbod met 2.000 m² wvo.

Tabel 2.3 Branchering winkelaanbod gemeente Roosendaal

	Gemeente Roosendaal			
	aantal	wvo	gem. om- vang	gem. omvang per 1.000 inwoners
Levensmiddelen	104	19.946	192	258
Persoonlijke verzorging	20	2.977	149	38
Subtotaal dagelijkse	124	22.923	185	296
<i>Artikelensector</i>				
Warenhuis	3	7.440	2.480	96
Kleding en mode	130	22.353	172	289
Schoenen en lederwaren	26	5.550	213	72
Juwelier en optiek	19	1.452	76	19
Huishoudelijke en luxe	24	4.366	182	56
Antiek en kunst	7	1.543	220	20
Sport en spel	23	6.955	302	90
Hobby	17	2.248	132	29
Media	14	1.941	139	25
Dier en plant	35	8.811	252	114
Bruin- en witgoed	29	4.467	154	58
Fietsen en autoaccessoires	19	2.652	140	34
Doe-het-zelf	15	11.390	759	147
Wonen	55	39.657	721	512
Detailhandel overig	41	5214	127	67
Subtotaal niet-dagelijkse	457	126.039	276	1.627
<i>Artikelensector</i>				
Totaal	581	148.962	256	1.923

Bron: Locatus 2007, bewerking BRO, peildatum 24 mei 2007

Sinds 1998, groei niet-dagelijks aanbod, vooral perifeer

Het totale detailhandelsaanbod in de gemeente Roosendaal is in de periode 1988-2007 met circa 20% toegenomen. Deze groei heeft vooral plaatsgevonden in de niet-dagelijkse artikelensector. In 1998 bedroeg het aanbod in deze branche circa 99.200 m² wvo. In de huidige samenstelling is de omvang circa 126.000 m² wvo, een toename van circa 26.800 m² wvo. De toename is vooral toe te schrijven aan de groei van het verspreid gelegen aanbod en de opening van Rosada.

Dagelijkse sector stabiel in omvang sinds 1998

De omvang van het aanbod in de dagelijkse sector is in de periode 1998-2007 nagenoeg gelijk gebleven. In 1998 bedroeg de omvang 22.260 m² wvo. In 2007 is de omvang 22.920 m² wvo. De verschillen tussen de winkelgebieden worden beïnvloed door de definities.

In tabel 2.3 is het detailhandelsaanbod van de gemeente Roosendaal naar branche weergegeven.

Leegstand

Naast het detailhandelsaanbod in de gemeente Roosendaal staat een aanzienlijk aantal panden in de gemeente leeg. In totaal zijn er 93 leegstaande panden met een totale omvang van ruim 13.700 m² wvo, waarvan bijna 6.300 m² wvo in het centrum. Ook in het vorig jaar geopende Factory Outlet Center Rosada stonden op de peildatum mei 2007 in totaal ca. 29 panden met een omvang van bijna 5.000 m² wvo leeg.

Wanneer de leegstand wordt afgezet tegen het detailhandelsaanbod blijkt dat ruim 8% van het winkelaanbod in de gemeente Roosendaal leegstaat. Voor een nog zuiverder beeld van de leegstand is het aantal leegstaande panden afgezet tegen het totaal aantal panden in de gemeente (inclusief horeca, dienstverlening etc.). Hieruit blijkt een leegstand van bijna 7% van het totale aanbod aan panden (totaal aantal niet-leegstaande panden in Roosendaal is 1.278).

Tabel 2.4: Leegstand per winkelgebied in Roosendaal

	aantal	m ² wvo
Centrum Roosendaal	51	6.271
Dijkcentrum	3	380
Rosada ^a	29	4.981
Bebouwde kom	5	459
Bedrijfsterrein	1	478
Buiten bebouwde kom	1	855
Centrum Wouw	3	302
Totaal	93	13.726

Bron: Locatus 2007, bewerking BRO, peildatum 24 mei 2007

Het berekende aandeel leegstand in de Roosendaal ligt iets boven de 'gangbare' leegstand van 5 tot 6%. Hoewel de berekende leegstand groter is dan gemiddeld zijn hier aanwijsbare redenen voor. In de eerste plaats is er sprake van leegstand door de herstructurering van de Nieuwe Markt en de Passage en in de tweede plaats

^a De aanbodgegevens van Rosada zijn gebaseerd op de situatie van het moment op peildatum. Inmiddels is een deel van de leegstand ingevuld, maar het aantal winkels is niet precies bekend.

heeft Rosada in de aanlooperperiode te maken met leegstand. Wanneer de leegstand wordt berekend exclusief de leegstand in Rosada, dan blijkt deze zowel op basis van wvo als aantal panden met beide 5%, overeen te komen met landelijke gemiddelden.

De niet-dagelijkse artikelensector in de gemeente Roosendaal heeft een omvang van ongeveer 126.000 m² wvo. In deze sector zijn alle hoofdbranches vertegenwoordigd. Vooral de modische branches en de woonbranche zijn goed vertegenwoordigd in de gemeente.

Spreiding van het aanbod⁹

Het grootste aandeel van het detailhandelsaanbod is in de stad Roosendaal gesitueerd. Hierbinnen is de binnenstad van Roosendaal het belangrijkste winkelgebied zowel voor het aanbod in de dagelijkse als in de niet-dagelijkse artikelensector. Op het gebied van de dagelijkse artikelensector hebben de ondersteunende centra ook een belangrijk aandeel (34%). In totaal is circa 24% van het detailhandelsaanbod verspreid gelegen. Dit ligt redelijk gelijk met het landelijk gemiddelde van 27% voor plaatsen met een vergelijkbare omvang¹⁰. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de typering van het centrum vrij ruim is. Met een andere typering zou een deel ook gerekend kunnen worden tot de verspreide bewinkeling.

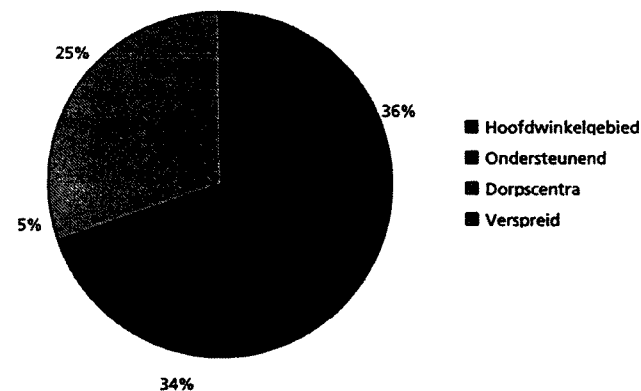
Rosada neemt slechts 5% van de totale omvang in de niet-dagelijkse sector in. De verwachting is dat dit door de toekomstige invulling van de leegstand en de uitbreiding verder zal groeien.

⁹ Definities met de indeling en typering van winkelgebieden zijn in de bijlage opgenomen.

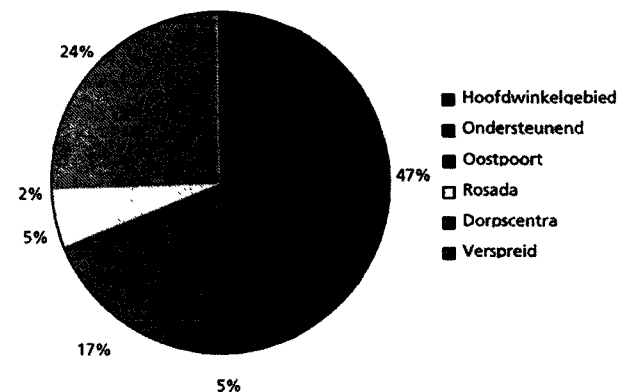
¹⁰ Bron: Locatus Retailhandboek 2007.

Figuur 2.1 Spreiding van het aanbod

Spreiding m² wvo dagelijkse artikelen



Spreiding m² wvo niet- dagelijkse artikelen



2.2 De stad Roosendaal

Het totale detailhandelsaanbod in de stad Roosendaal bestaat uit ca. 141.600 m² wvo, waarvan ca. 21.000 m² wvo in de dagelijkse artikelensector en 120.600 m² wvo in de niet-dagelijkse artikelensector.

Winkelaanbod: kwantitatief boven landelijk gemiddelde

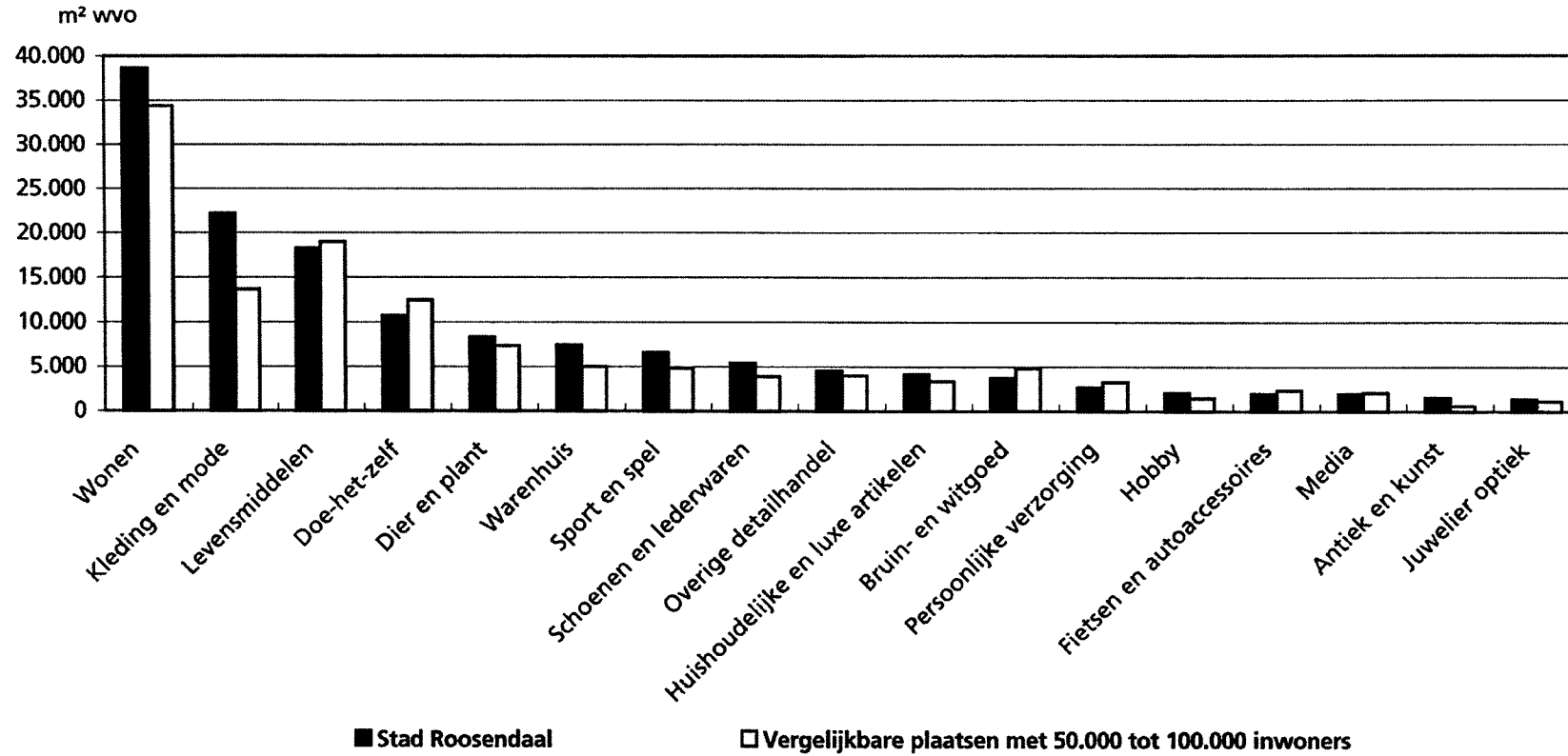
Het totale detailhandelsaanbod van de stad Roosendaal ligt boven het landelijk gemiddelde (zie tabel 2.5). Hoewel het totaal uitkomt boven de landelijke gemiddelden zijn er per sector verschillen. De dagelijkse artikelensector blijft achter op het landelijk gemiddelde en de niet-dagelijkse artikelensector loopt voor op het landelijk gemiddelde. De gemiddelde schaal van de winkels is in zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse artikelensector kleiner dan in vergelijkbare plaatsen.

Tabel 2.5 Branchering winkelaanbod van de stad Roosendaal

	Stad Roosendaal (ca. 67.400 inwoners)			Plaatsen van vergelijkbare omvang		
	aantal	wvo	gem. omvang	aantal	wvo	gem. omvang
Levensmiddelen	90	18.275	203	89	19.337	217
Persoonlijke verzorging	17	2.715	160	24	3.369	143
<i>Subtotaal dagelijkse artikelensector</i>	<i>107</i>	<i>20.990</i>	<i>196</i>	<i>113</i>	<i>22.706</i>	<i>201</i>
Warenhuis	3	7.440	2.480	2	4.986	2.368
Kleding en mode	128	22.155	173	85	14.284	168
Schoenen en lederwaren	24	5.395	225	18	4.043	220
Juwelier en optiek	18	1.402	78	18	1.213	68
Huishoudelijke en luxe	22	4.146	188	16	3.369	208
Antiek en kunst	7	1.543	220	6	539	97
Sport en spel	22	6.645	302	17	5.121	294
Hobby	14	2.038	146	13	1.415	108
Media	14	1.941	139	17	2.089	126
Dier en plant	29	8.345	288	24	7.748	317
Bruin- en witgoed	25	3.708	148	23	4.716	205
Fietsen en autoaccessoires	17	1.968	116	14	2.426	178
Doe-het-zelf	11	10.722	975	13	12.734	967
Wonen	52	38.612	743	51	35.238	692
Detailhandel overig	38	4.534	119	28	4.245	149
<i>Subtotaal niet-dagelijkse artikelensector</i>	<i>424</i>	<i>120.594</i>	<i>284</i>	<i>346</i>	<i>104.232</i>	<i>301</i>
Totaal	531	141.584	267	459	126.938	277

Bron: Locatus 2007, bewerking BRO, peildatum 24 mei 2007

Branchering totaal aanbod stad Roosendaal ten opzichte van vergelijkbare plaatsen m² winkelvloeroppervlak



Branchering

In de stad Roosendaal zijn de volgende branches (naar omvang) als sterke branches te benoemen:

- Kleding en mode
- Warenhuis
- Schoenen en Lederwaren
- Huishoudelijke & Luxe artikelen
- Wonen
- Antiek & Kunst

Ondervertegenwoordigde branches in de stad Roosendaal zijn:

- Levensmiddelen
- Drogisterij
- Bruin- en witgoed
- Doe-het-zelf

2.3 Opbouw detailhandelsstructuur Roosendaal

Gefragmenteerde, hiërarchische opbouw voorzieningenstructuur

De gemeente Roosendaal heeft een redelijk gefragmenteerde maar wel hiërarchisch opgebouwde voorzieningenstructuur.¹¹ De verschillende typen centra zijn over de gehele stad gespreid. Aan de top van de hiërarchie staat uiteraard de Roosendaalse binnenstad. Daarnaast is sprake van diverse wijk- en buurtwinkelcentra. Opvallend is dat in de zuidelijke wijken de buurt- en wijkwinkelstructuur met centra als Tolberg, Kortendijk, Lindenburg en Kroeven sterker is ontwikkeld dan in de noordelijke wijken.

In de wijk Westrand is sprake van een klein buurtwinkelcentrum de Rembrandtgalerij terwijl in de wijk Kalsdonk momenteel niet echt

gesproken kan worden van een geconcentreerde buurtvoorziening. Wel is sprake van verspreide bewinkeling door de wijk heen.

Veel supermarkten in de schil van de binnenstad

Het functioneren van de buurt- en wijkwinkelcentra wordt in Roosendaal duidelijk beïnvloed door de ligging van diverse solitaire en grootschalige supermarkten in de schil van de binnenstad (Super de Boer, Albert Heijn, Dirk van den Broek, Aldi). Daarnaast is in de Roselaar eveneens nog een Albert Heijn supermarkt gevestigd. Alle discountsupermarkten (Aldi 2x en Dirk) maken geen onderdeel uit van een buurt- of wijkcentrum.

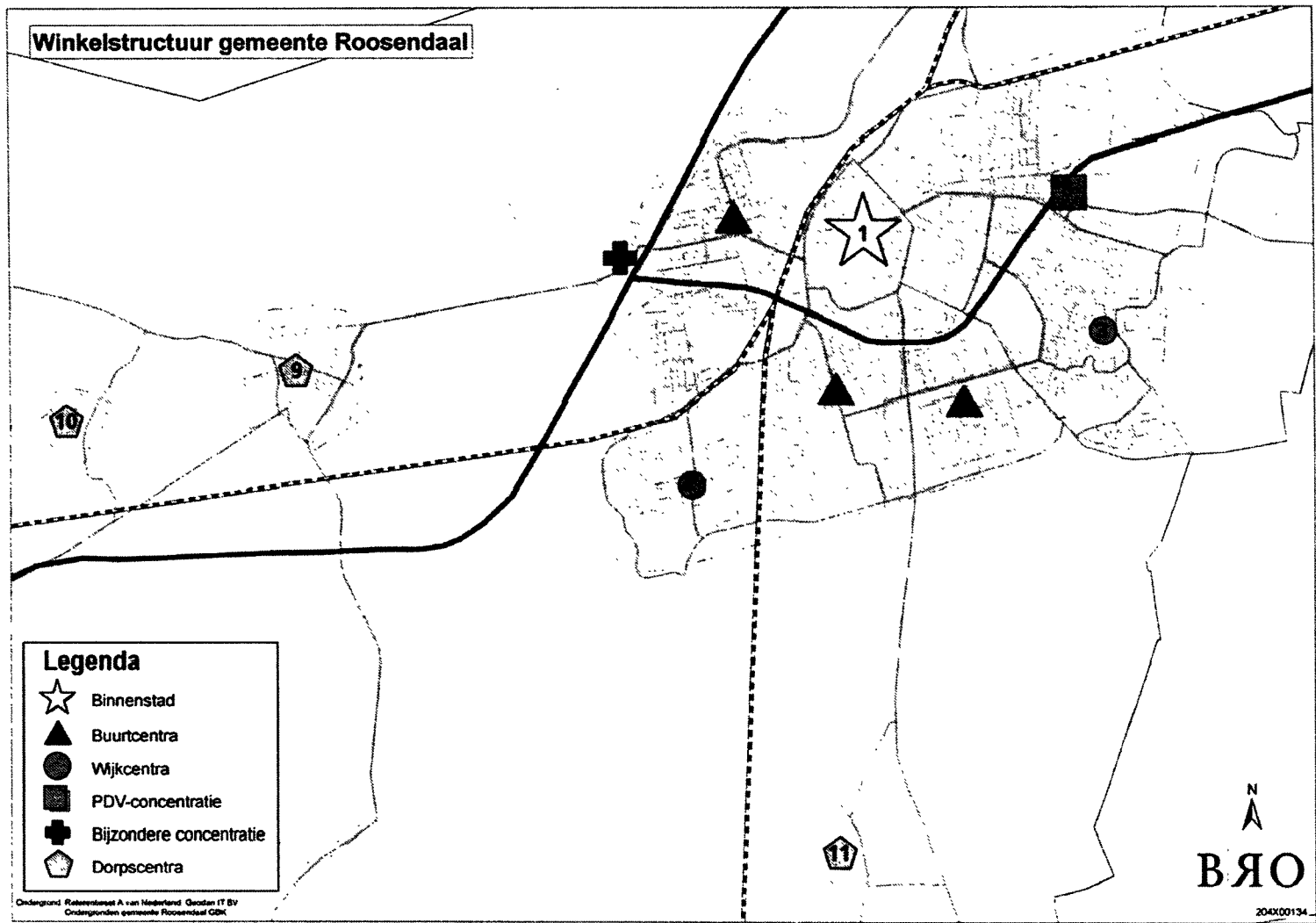
Rosada en Oostpoort als bijzondere concentraties

De gemeente Roosendaal kent een tweetal geconcentreerde bijzondere concentraties. In 2006 is aan de westzijde van Roosendaal het Factory Outlet Center Rosada geopend. Daarnaast bevindt zich aan de oostzijde van de stad nog een verouderde relatief mono-functionele PDV-concentratie Oostpoort genaamd.

Overige en verspreide bewinkeling

De winkelstructuur in de gemeente Roosendaal wordt ook gekenmerkt door meerdere solitaire en minder geprofileerde winkellocaties. De traditionele buurtsteunpunten hebben in de loop der jaren hun functie verloren. Het meest treffende voorbeeld hiervan is het Permekeplein in Roosendaal-West wat ook niet meer dan buurtcentrum in functie is. Het gebied zal dan ook worden getransformeerd.

¹¹ In bijlage 1 is een indeling van winkelgebieden en de daarbij behorende typering opgenomen.



Winkelgebieden in Roosendaal

1	Binnenstad Roosendaal
2	Tolberg centrum
3	Dijkcentrum
4	Kroeven centrum
5	Lindenburg
6	Rembrandtgalerij
7	Rosada
8	Oostplein
9	Wouw
10	Heerle
11	Nispen

Een bijzonder voorzieningengebied is het Kade-Haven gebied. Het betreft een gemengd milieu met diverse functies. Er is nog beperkt detailhandel gevestigd met onder andere een bakker en een slager in de dagelijkse artikelensector. In de niet-dagelijkse artikelensector is er aanbod in onder andere de branches hobby, wonen antiek en kunst. Het aanbod wordt vooral bepaald door een aantal grotere vestigingen van muziekcentrum van Gorp (1.000 m² wvo) en de Beddendiscout (550 m² wvo). Daarnaast is er in dit gebied relatief veel horeca, ambachten en dienstverlening gevestigd.

Op diverse solitaire locaties zijn er nog enkele bijzondere PDV-aanbieders gevestigd zoals bijvoorbeeld de Karwei bouwmarkt (4.000 m² wvo) aan de noordkant van Roosendaal op Borchwerf, Woonstudio Roosendaal met keukens en badkamers (1.265 m² wvo) aan de Bosstraat, Boerenbond aan de Vijfhuizenweg (1.135 m² wvo) en Groenrijk Tuincentrum aan de Rucphensebaan (5.000 m² wvo).

Dorpscentra

De gemeente Roosendaal bestaat naast Roosendaal als hoofdkern ook nog uit een vijftal dorpskernen, namelijk Wouw, Heerle, Nispen, Moerstraten en Wouwse Plantage. De kern Wouw kent nog een redelijk eigen voorzieningenaanbod. Dit geldt in mindere mate voor Nispen en Heerle. Moerstraten en de Wouwse Plantage kennen nauwelijks nog eigen voorzieningen.

Het overzicht op de volgende pagina geeft een indeling van de in Roosendaal aanwezige winkelcentra naar verschillende categorieën.¹² We onderscheiden hoofdwinkelcentra, wijkwinkelcentra en buurtwinkelcentra. Daarnaast ook bijzondere concentraties, centra voor doelgerichte aankopen c.q. grootschalige concentraties en dorpscentra. De typologie is op hoofdlijnen afkomstig van Bolt en van Locatus¹³.

¹² In bijlage 1 is een indeling van winkelgebieden en de daarbij behorende typering opgenomen.

¹³ Bolt, winkelvoorzieningen op waarde geschat

Tabel 2.6 Winkelgebieden in de gemeente Roosendaal

Type	Winkelcentrum
Hoofdwinkelcentrum	<ul style="list-style-type: none"> Binnenstad Roosendaal
Wijkwinkelcentra	<ul style="list-style-type: none"> Tolberg Centrum Dijkcentrum
Buurtcentra	<ul style="list-style-type: none"> Kroeven Centrum Lindenburg Rembrandtgalerij
Solitaire supermarkten	<ul style="list-style-type: none"> Super de Boer, Van Beethovenlaan* Aldi, Boulevard* Albert Heijn, Van Beethovenlaan Aldi Kalsdonk Agrimarkt Dirk v/d Broek, Laan van Henegouwen
Bijzondere concentratie	<ul style="list-style-type: none"> Rosada
Centra voor doelgerichte aankopen/ grootschalige concentratie	<ul style="list-style-type: none"> Oostpoort
Dorpscentra	<ul style="list-style-type: none"> Wouw Heerle Nispen Moerstraten Wouwse Plantage

* Cijfermatig zijn de Aldi en Super de Boer gerangschikt onder de binnenstad (zie ook par. 2.3.1) maar functioneel ziet BRO deze vestigingen als solitaire supermarkten.

Hieronder volgt kort een beschrijving per winkelgebied.

2.3.1 Hoofdwinkelcentrum

Binnenstad Roosendaal¹⁴

Voor de begrenzing van de binnenstad in Roosendaal zijn meerdere definities in omloop. Locatus hanteert de ring als begrenzing van de binnenstad, maar rekent vervolgens ook nog de Super de Boer Pollemans mee in de berekeningen. Dit geldt dan uiteraard ook voor de combi Aldi en Micro Elektro aan de Boulevard. Cijfermatig heeft BRO de begrenzing van Locatus overgenomen. Dit omwille van de vergelijkbaarheid van cijfers. Functioneel worden de locaties Super de Boer en Aldi door BRO echter niet tot de binnenstad gerekend.

Tabel 2.7 Omvang hoofdwinkelcentrum Roosendaal

	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal	
	Winkels	m ² wvo	Winkels	m ² wvo	Winkels	m ² wvo
Binnenstad	47	8.259	259	59.104	306	67.363

Bron: Locatus 2007, bewerking BRO, peildatum 24 mei 2007

* Dit aanbod is exclusief Kade-Haven.

- De omvang van het aanbod in de Roosendaalse Binnenstad ligt boven het landelijk gemiddelde van vergelijkbare steden (naar inwoneraantal). Circa 67.300 m² wvo tegenover circa 41.000 m² wvo in vergelijkbare steden. Ook nu geldt weer de nuancering dat de begrenzing van de binnenstad breed is vastgelegd met veel verspreid aanbod aan de rand.

¹⁴ In het Ruimtelijk Economisch Actieplan Binnenstad is ook een beschrijving en analyse van de functies en kwaliteiten van de binnenstad van Roosendaal opgenomen.

- De keuzemogelijkheden in winkels op het gebied van het recreatieve winkelen zijn in vergelijking met andere grote steden ruim.
- Vooral in de branches warenhuis, mode, schoenen en lederwaren en sport & spel is er ruim aanbod aanwezig.
- Het aanbod in de branche media blijft achter op het landelijk gemiddelde. Opvallend is verder het aanbod in de branche doe-het-zelf. Dit ligt ver boven het landelijk gemiddelde.
- De spreiding van de trekkers in het centrum is zwak. Het Roselaarplein is duidelijk het zwaartepunt op dit vlak met concentratie van de belangrijkste trekkers V&D, C&A en Hema. De Roselaar vormt daarmee een circuit op zichzelf maar de routing is niet geïntegreerd met de rest van de binnenstad. Het kernwinkelgebied is relatief beperkt van omvang en de aanloopgebieden waaiëren daarentegen zeer breed uit.
- Het algemene kwaliteitsbeeld van de binnenstad van Roosendaal is matig. Het heeft een verouderde uitstraling en is weinig onderscheidend, zeker in vergelijking tot concurrerende historische binnensteden.
- Uit het Koopstromenonderzoek West Brabant blijkt dat de consumentenwaardering voor het centrum van Roosendaal onder het gemiddelde ligt¹⁵. Vooral de aspecten bereikbaarheid en sfeer scoren laag.
- In het centrum is een drietal supermarkten gevestigd. Albert Heijn in winkelcentrum de Roselaar (1.725 m² wvo), Aldi (700 m² wvo) aan de Boulevard en ook Super de Boer Pollemans (2.300 m² wvo) aan de Beethovenlaan wordt tot het centrum gerekend. Super de Boer is qua omvang de grootste supermarkt van

Roosendaal. De supermarkt heeft een sterk trekkende functie en functioneert bovenwijks.

- Het cluster van Aldi en Mikro Electro aan de Boulevard scoort qua uitstraling zeer slecht. De bereikbaarheid en het parkeren is goed.
- In het centrum is aan de Laan van België een Praxis bouwmarkt met een omvang van ca. 1.980 m² wvo gevestigd. Deze vestiging zal op de bestaande locatie gaan uitbreiden.

¹⁵ Koopstromenonderzoek West-Brabant 2005.

2.3.2 Wijkwinkelcentra

Tabel 2.8 Omvang wijkwinkelcentra gemeente Roosendaal

	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal	
	Winkels	m ² vvo	Winkels	m ² vvo	Winkels	m ² vvo
Tolberg Centrum	7	2.009	6	698	13	2.707
Dijkcentrum	6	1.807	9	1.384	15	3.191
Totaal	13	3.816	15	2.082	28	5.898

Bron: Locatus 2007, bewerking BRO, peildatum 24 mei 2007

Tolberg centrum

- Het winkelcentrum Tolberg vervult primair een functie voor de wijk Tolberg. Het draagvlak is met ruim 13.000 inwoners goed en het centrum ligt redelijk centraal in de wijk. Naar omvang bezien zit het winkelcentrum aan de onderkant van de categorie wijkwinkelcentra.
- Het winkelcentrum heeft een redelijk op de buurt afgestemd branchepatroon, waarin de dagelijkse artikelensector domineert en beperkt wordt aangevuld met niet-dagelijks aanbod.
- In de dagelijkse artikelensector zijn de twee supermarkten Plus en Albert Heijn het belangrijkste. De Plus heeft een omvang van 780 m² vvo en Albert Heijn 810 m² vvo. Volgens de huidige maatstaven is deze omvang voor een fullservice supermarkt relatief klein. Qua marktsegmentering liggen deze supermarkten ook dicht bij elkaar. Een discount formule ontbreekt. Het dagelijks aanbod is aangevuld met verschillende versspecialzaken en een DA-drogist. Ook de omvang van de drogisterij (165 m²

vvo) is relatief beperkt¹⁶. Het aanbod in de dagelijkse artikelensector is daarmee wel vrij compleet.

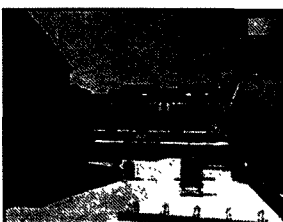
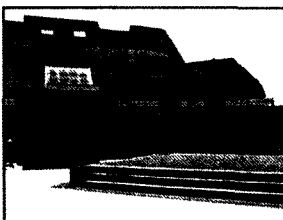
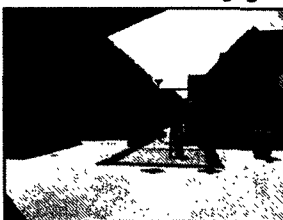
- In de niet-dagelijkse artikelensector is Marskramer de belangrijkste winkel in het centrum (245 m² vvo). Hiernaast zijn er twee modezaken, een kleine boekhandel, een dierenwinkel en een bloemenwinkel aanwezig.
- Daarnaast zijn er ook verschillende aanvullende voorzieningen gevestigd zoals een service punt van TNT, een apotheek, horeca en een kapper. Rondom het centrum is een school, bibliotheek en buurthuis gevestigd.
- Het overdekte centrum is compact en overzichtelijk van opzet.
- De uitstraling van het centrum is matig. Dit komt vooral door de verouderde bebouwing, de luifels, de bestrating en door de overdadige uitstallingen van winkels in het openbaar gebied.
- De parkeergelegenheid bij dit centrum is voldoende en goed gesitueerd. Echter op piekmomenten is de druk hoog.
- Het centrum kent veel overlast van hangjongeren en sociale onveiligheid.



¹⁶ Tegenwoordig heeft een moderne drogisterij een omvang van circa 300-400 m² vvo.

Dijkcentrum

- Winkelcentrum Dijkcentrum is centraal in de wijk Kortendijk gelegen. De wijk telt 11.400 inwoners en heeft daarmee voldoende potentieel voor een wijkcentrum. Daarnaast zal dit centrum ook een belangrijke functie gaan vervullen voor inwoners uit de nieuwbouwwijk Laagveld.
- In het centrum is een redelijk compleet aanbod aanwezig gericht op de wijk Kortendijk.
- Het aanbod in de dagelijkse artikelensector bestaat uit de supermarkten Plus (720 m² vvo) en Edah (720 m² vvo)¹⁷. De omvang van beide supermarkten is beperkt. Ook in dit centrum ontbreekt een discount formule op het vlak van supermarkten. Het dagelijks aanbod is aangevuld met de standaard verspecialzaken zoals een bakker, een groentewinkel en een slijterij. Daarnaast is in het dagelijks segment een DIO-drogist aanwezig. De omvang van deze drogist (140 m² vvo) is ook beperkt.
- Het niet-dagelijkse aanbod is met 9 winkels redelijk compleet. Belangrijke aanbieders zijn Blokker (460 m² vvo) en Zeeman (210 m² vvo). Hiernaast beschikt het



¹⁷ Medio 2007 is de Edah verdwenen en is het duidelijk dat de Plus groter wordt.

centrum over een dierenwinkel, een rijwielenzaak, twee modezaken, een boekhandel, een bloemwinkel en een optiekwinkel.

- Ook qua aanvullende voorzieningen is het aanbod redelijk compleet. Voorzieningen als een apotheek, bibliotheek, horeca, bank, reisbureau zijn aanwezig.
- De algemene uitstraling van het centrum is zeer matig. Dit wordt veroorzaakt door de verouderde bebouwing, de ruimtelijke structuur en de vele uitstallingen van winkels.
- Bij het centrum is voldoende parkeergelegenheid op korte afstand van de winkels. De zichtbaarheid en bereikbaarheid van het centrum is niet optimaal. Dit heeft te maken met de ruimtelijke structuur en opzet van de wijk.

2.3.3 Buurtcentra

Tabel 2.9 Omvang buurtcentra Roosendaal

	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal	
	Winkels	m ² vvo	Winkels	m ² vvo	Winkels	m ² vvo
Lindenburg	5	1.420	4	620	9	2.040
Rembrandtgalerij	7	1.209	4	564	11	1.773
Kroeven Centrum	5	1.181	3	223	8	1.404
Totaal	17	3.810	11	1.407	28	5.217

Bron: Locatus 2007, bewerking BRO, peildatum 24 mei 2007

Lindenburg

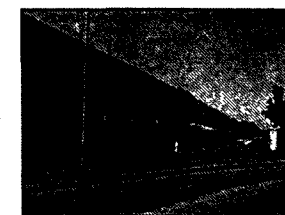
- De wijk Langdonk telt ruim 5.000 inwoners. Centraal in de wijk ligt het overdekte buurtwinkelcentrum Lindenburg. Ondanks het relatief beperkte draagvlak draait het buurtwinkelcentrum in Langdonk goed en heeft het ook een verzorgende functie voor de omliggende wijken (zoals Kortendijk).

- Van het totale aanbod bestaat het grootste deel uit dagelijkse artikelenwinkels (1.420 m² wvo). In het centrum is één supermarkt, C1000 (1.000 m² wvo) gevestigd. Daarmee is de omvang van de supermarkt beperkt. De supermarkt functioneert als belangrijkste trekker van het winkelcentrum. Het aanbod is aangevuld met een bakker, een moderne kwaliteitsslagerij, een drogist en een slijter. De drogist met een omvang van ca. 150 m² wvo is relatief beperkt qua omvang.
- Het niet-dagelijks aanbod bestaat uit een Marskramer (280 m² wvo), een bloemwinkel, een computerwinkel en een kantoorboekhandel.
- Overige voorzieningen in het centrum zijn een kapper, videotheek en horeca voorziening.
- Het branchepatroon van Lindenburg sluit goed aan bij het profiel van een buurtwinkelcentrum.
- Lindenburg is een relatief nieuw centrum en heeft een moderne uitstraling.
- Bij het centrum is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Dit wordt ook ervaren als een sterk punt.



Kroeven centrum

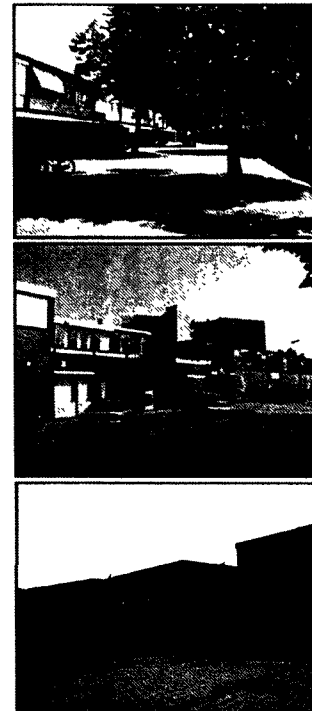
- De wijk Groot-Kroeven telt bijna 11.000 inwoners. Kroeven centrum is een klein centrum dat centraal in de wijk Kroeven is gelegen. Het centrum is te vinden aan de President Kennedylaan en bestaat uit een langgerekt bouwblok. Op korte afstand van het buurtcentrum is ook nog de Agrimarkt (1.150 m² wvo) aan de Streuvelslaan gelegen. Daarmee is zowel binnen de wijk als buiten de wijk (Dirk van den Broek, Lindenburg, Tolberg) sprake van zware onderlinge concurrentie.
- De belangrijkste winkel in het centrum is de Plus-supermarkt, met een omvang van ca. 870 m² wvo. Deze omvang is voor een fullservice supermarkt relatief beperkt.
- In de dagelijkse artikelensector is verder een bakker, een relatief kleine zelfstandige drogist (130 m² wvo), een tabakswinkel en een buitenlandse artikelenwinkel te vinden. Het niet-dagelijks aanbod bestaat uit een rijwielenzaak, een bloemwinkel en een dierenwinkel.
- Het branchepatroon van Kroeven centrum sluit goed aan bij het profiel van een buurtcentrum. De schaal van de winkels in de verschillende branches blijft achter bij landelijke gemiddelde.
- Daarnaast zijn er ook verschillende aanvullende voorzieningen zoals een service punt van TNT in de drogisterij, een apotheek, horeca, stomerij en een kapper.

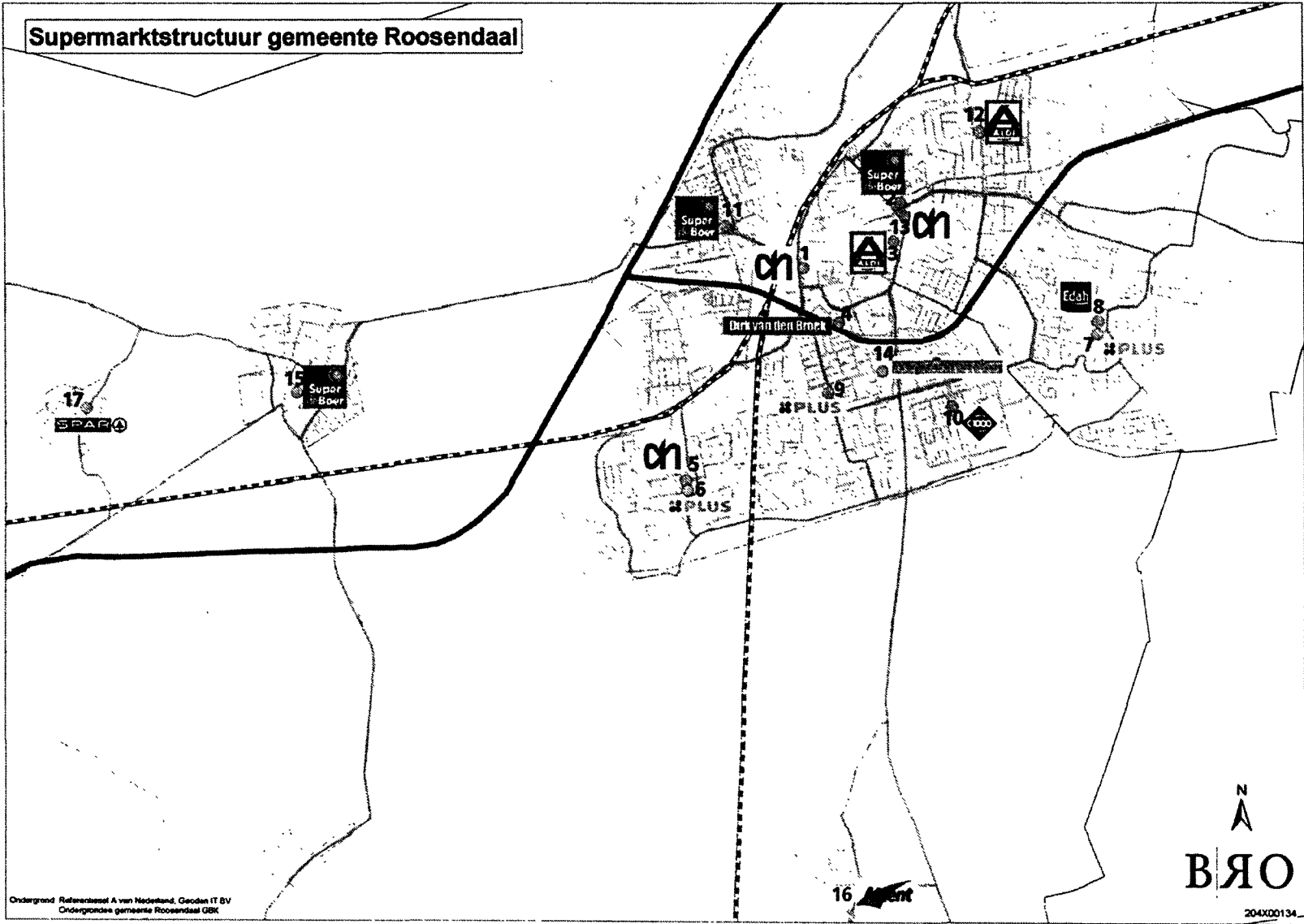


- Het centrum heeft een redelijk moderne uitstraling.
- Er zijn voldoende parkeerplaatsen en de bereikbaarheid is goed. De infrastructuur is recent fors gewijzigd.
- In het centrum is veel overlast van o.a. hangjongeren.

Rembrandtgalerij

- In de wijk Westrand (7.000 inwoners) is op een redelijk goed bereikbare plaats buurtwinkelcentrum de Rembrandtgalerij te vinden. Dit centrum heeft een omvang van in totaal bijna 1.800 m² wvo.
- Het grootste deel van de dagelijkse artikelensector wordt ingenomen door de Super de Boer-supermarkt (650 m² wvo). Daarmee is de omvang van de supermarkt beperkt. Hiernaast zijn nog twee drogisterijen, een bakker, slager, slijter en een minisuper in het centrum aanwezig.
- De niet-dagelijkse artikelensector bestaat uit een elektronicawinkel, een bloemwinkel, een hobbywinkel en een cadeauartikelenwinkel.
- In dit winkelcentrum is veel allochtoon ondernemerschap te vinden.
- Rondom het centrum zijn verschillende overige voorzieningen gevestigd zoals zorg- en welzijnsvoorzieningen met onder andere een praktijk voor fysiotherapie en een buurthuis.
- Het centrum heeft een verouderde uitstraling, maar er is geen sprake van verloedering aan de gevelzijde van de winkels. De achterzijde van bebouwing oogt rommelig en gedateerd.
- Aan de westzijde en de noordkant zijn parkeermogelijkheden voor dit centrum gelegen.





2.3.4 Supermarkten

Tabel 2.10 geeft een overzicht van het totale supermarktaanbod in de gemeente Roosendaal. De nummers corresponderen met de supermarktstructuurkaart op de vorige pagina. In Roosendaal is ook een aantal solitaire supermarkten gevestigd. Deze winkels zijn niet in één van de winkelcentra opgenomen.

Circa 68% van het dagelijks aanbod is supermarkt

In totaal is er in de gemeente Roosendaal bijna 15.500 m² wvo supermarktaanbod aanwezig. Dit is goed voor circa 68% van het totale aanbod in de dagelijkse artikelensector. Voor de kern Roosendaal is sprake van ruim 14.000 m² wvo supermarktaanbod, ofwel eveneens 67% van het totale dagelijkse aanbod. Landelijk gezien loopt het marktaandeel van de supermarkten al snel op tot 70-75% van het totale dagelijkse aanbod. Roosendaal blijft hiermee ten opzichte van het landelijk gemiddelde achter.

Tabel 2.10 Supermarkten in de gemeente Roosendaal

	Naam	Winkelgebied	WVO
1	Albert Heijn	Binnenstad, Roselaar	1.722
2	Super de Boer	Binnenstad, Van Beethovenlaan	2.300
3	Aldi-Markt	Binnenstad, Boulevard	700
4	Dirk vd Broek	Rand centrum, Laan Van Henegouwen	820
5	Albert Heijn	Tolberg centrum	812
6	Plus	Tolberg centrum	780
7	Plus	Dijkcentrum	722
8	Edah ¹⁸	Dijkcentrum	719
9	Plus	Kroeven centrum	866
10	C1000	Lindenburg	1.056
11	Super de Boer	Rembrandtgalerij	646
12	Aldi-Markt	Kalsdonk, Philipslaan	551
13	Albert Heijn	Solitair, Van Beethovenlaan	1.345
14	Agri-markt	Solitair, Streuvelslaan	1.150
15	Super de Boer	Wouw	800
16	Attent	Nispen	170
17	Spar ¹⁹	Heerle	330
		Totaal	15.489

Bron: Locatus 2007, bewerking BRO, peildatum 24 mei 2007

Solitaire supermarkten

- *Albert Heijn, Van Beethovenlaan.* Deze winkel heeft een omvang van bijna 1.350 m² wvo en is gelegen aan de rand van het centrum van Roosendaal. Aan de overzijde van de weg is Super de Boer Pollemans gelegen, welke door Locatus wel tot het cen-

¹⁸ Medio 2007 is de Edah-supermarkt gesloten en is sprake van tijdelijke leegstand

¹⁹ Deze Spar is inmiddels medio 2007 gesloten

trum wordt gerekend. De uitstraling van deze Albert Heijn supermarkt is redelijk. De externe presentatie is niet optimaal. Positief zijn de parkeervoorzieningen op eigen terrein.

- *Dirk van den Broek, Laan Van Henegouwen.* Deze winkel is solitair gevestigd op een locatie ten zuiden van het centrum langs de A58 en heeft een omvang van 820 m² wvo. De uitstraling van de winkel is matig en de parkeergelegenheid en bereikbaarheid laten eveneens te wensen over. De supermarkt heeft wel een trekkende functie.
- *Aldi, Philipsplein.* In de wijk Kalsdonk is centraal in de wijk een Aldi-supermarkt te vinden. Deze winkel heeft een omvang van 550 m² wvo.
- *Agrimarkt, Streuvelslaan.* Aan de oostelijke rand van de wijk Kroeven is in een oude boerderij Agrimarkt gevestigd. Deze winkel heeft een omvang van 1.150 m² wvo en er zijn voldoende parkeerplaatsen bij de winkel aanwezig.

Ten aanzien van de solitaire supermarkten kan worden opgemerkt dat ze allemaal bovenwijks functioneren.

2.3.5 Bijzondere concentratie

Factory outlet center Rosada

Langs de A58 is direct bij afrit Roosendaal West het Factory Outlet Center Rosada gelegen. Dit derde FOC in Nederland is in 2006 geopend en is met name gericht op mode en luxe artikelen. Het centrum is in totaal bijna 12.000 m² wvo groot. Medio 2007 is een relatief groot deel van het centrum nog niet ingevuld. In totaal is bijna 7.000 m² wvo van het centrum ingevuld met detailhandel en staat

er nog ca. 5.000 m² wvo leeg. Deze leegstand heeft sterk te maken met het nog maar korte bestaan van het centrum. Verwacht wordt dat met de zondagsopenstelling de leegstand zal worden ingevuld. Bij andere FOC's (Roermond) was te zien dat de leegstand bij aanvang werd ingevuld na de zondagsopening en de uitbreiding met de 2^e fase.

Tabel 2.11 Branchering Rosada²⁰

	Winkels	m ² wvo
Leegstand	29	4.981
Kleding en Mode	27	5.748
Schoenen en Lederwaren	5	692
Juwelier en optiek	2	146
Huishoudelijke en Luxe artikelen	1	148
Sport en Spel	1	98
Totaal	65	11.813

Bron: Locatus 2007, bewerking BRO, peildatum 24 mei 2007

Rosada trekt veel klanten uit een groot verzorgingsgebied (tot meer dan 1 uur reistijd vanaf Roosendaal). Volgens de eerste inschattingen komt circa 20% van de bezoekers uit België. Een deel van de bezoekers legt ook een combinatiebezoek af met de Roosendaalse binnenstad.

²⁰ Het aanbod van Rosada is gebaseerd op de situatie van de peildatum. Eind oktober 2007 is een deel van de leegstand ingevuld met bij benadering 2.000 m² wvo toevoeging.

2.3.6 Centra voor doelgerichte aankopen (PDV)

Oostpoort als PDV-locatie

Het winkelcentrum Oostpoort is te typeren als een perifere detailhandelslocatie, met een totale omvang van ca. 21.200 m² wvo.

Oostpoort is gelegen aan de oostzijde van de stad Roosendaal direct langs de A58. Via de afrit van deze snelweg is de locatie goed bereikbaar voor bezoekers van binnen en buiten Roosendaal. Hoewel de bereikbaarheid van de locatie goed is, is er in mindere mate sprake van een goede zichtbaarheid. Op uitzondering van enkele winkels die net buiten het cluster zijn gesitueerd aan de Van Beethovenlaan en de Dijkrand, is het winkelaanbod vanaf de weg niet goed zichtbaar.

Monofunctioneel en verouderd

Het detailhandelsaanbod op Oostpoort is monofunctioneel. Er zijn twee branches aanwezig, de branche wonen en de doe-het-zelf branche. In de branche wonen zijn in totaal 13 vestigingen met een totale omvang van ruim 18.800 m² wvo. Het aanbod bestaat uit een aantal landelijk opererende formules zoals Roobol Wonen, Beter Bed, Leen Bakker, Kwantum, Carpet Right, Lamp Idee en Brugman Keukens. Daarnaast is er een sterke lokale aanbieder gevestigd, Jacobs Woonservice. Deze woninginrichtingzaak heeft een omvang van ruim 6.000 m² wvo en heeft een breed aanbod.²¹

²¹ Uit diverse berichten blijkt dat Jacobs Woonservice in 2008 de deuren zal gaan sluiten.



In de doe-het-zelf branche is één vestiging aanwezig. Het betreft een Gamma Bouwmarkt met een omvang van 2.340 m² wvo.

De uitstraling van dit PDV-cluster is zeer matig. De bebouwing is gedateerd en er is weinig functionele samenhang. Enerzijds een cluster met onder andere een vestiging van Kwantum, Beter Bed, Leenbakker en Brugman. De vestiging van de Gamma bouwmarkt ligt hier net buiten, evenals Carpetright, Roobol en Jacobs Wonen.

2.3.7 Dorpscentra

Wouw

- In totaal is er in Wouw ca. 5.240 m² wvo aan detailhandel aanwezig. Het grootste deel van het aanbod, ca. 3.360 m² wvo, is gevestigd in het centrum.
- Hoewel de kern van het centrum wordt gevormd door de centrale Markt is in de verschillende aangrenzende straten detailhandel gevestigd. Het centrumaanbod is verspreid gelegen rond de Markt in de Bergestraat, Kloosterstraat, Omgang, Plantagebaan, Roosendaalsestraat en het Pastoor Woltersplein.

- Aan de Kloosterstraat is enigszins ingezet op concentratie van voorzieningen rond de supermarkt van Super de Boer (circa 800 m² wvo) met daarbij een slager en een DIO-drogisterij (150 m² wvo). Het overige diverse aanbod ligt verspreid over het centrum.
- De uitstraling van het centrum van Wouw is als goed te kwalificeren. De belangrijkste reden hiervoor is de Markt, met een zeer eigen uitstraling door de historische bebouwing.

Nispen

- In het kerkdorp Nispen is slechts in beperkte mate detailhandel aanwezig (354 m² wvo).
- Nabij de kerk zijn een bakker, slager, schoenenwinkel en een bloemwinkel gesitueerd. Aan de rand van het dorp is een Attent supermarkt te vinden met een oppervlak van 170 m² wvo.

Heerle

- In Heerle is in totaal ca. 1.750 m² wvo detailhandel aanwezig.
- Het grootste deel van het aanbod in Heerle (ca. 1.000 m² wvo) is te vinden in het centrum van de plaats.
- De Spar-supermarkt neemt met 330 m² wvo de belangrijkste positie in het centrum in. Medio 2007 is deze supermarkt gesloten. Hiernaast zijn er een slager, elektronicazaak, stoffenzaak en een deur en kozijnwinkel aanwezig.

2.4 Ambulante handel

Drie warenmarkten

Binnen de gemeente Rosendaal worden wekelijks drie warenmarkten gehouden. Hiervan worden er twee in de kern Rosendaal gehouden en een in de kern Wouw. In Rosendaal vindt de markt plaats op maandag en op zaterdag. In Wouw wordt op woensdag de markt gehouden.

De grootste markt vindt in de normale situatie plaats op de maandagen op de Nieuwe Markt in Rosendaal. Omdat de Nieuwe Markt op dit moment grondig wordt aangepakt is de markt verplaatst naar een alternatieve locatie op de 'oude' Markt. Hoewel de alternatieve locatie niet optimaal is, blijkt uit de consultatieronde dat de maandagmarkt redelijk functioneert. Er wordt verwacht dat de terugkomst van de markt op de Nieuwe Markt positieve effecten zal hebben op het functioneren van de markt. Dit vooral omdat er een betere opstelling mogelijk is en de markt zich beter kan profileren.

Op de maandagmarkt staan op een gehele dag ongeveer 220 kramen van 70 kooplieden opgesteld. De best vertegenwoordigde branches zijn kleding, stoffen, ondergoed/ sokken en aardappelen/ groenten/ fruit²².

De zaterdagmarkt in de kern Rosendaal is met 15 kramen aanzienlijk kleiner. Deze markt is echter alleen een versmarkt. Het

²² Bron: Detailhandelsnota Gemeente Rosendaal Deelrapport Ambulante Handel (Seinpost 2006)

grootste deel van het aanbod bestaat uit AGF (60%), aangevuld met noten, brood, vis, poelierswaren, kaas, loempia's en bloemen.

De markt van Wouw is een kleine markt met ca. 10 kramen. Het aanbod op deze markt wordt bepaald door verswaren, sokken en hobbymaterialen.

Herkomst bezoekers warenmarkt

De markt op maandag in de kern Roosendaal heeft een belangrijke functie voor de inwoners in Roosendaal. 70% van de bezoekers komt uit Roosendaal. Ook voor de omliggende kernen van de gemeente en uit Rucphen worden consumenten getrokken. De markt op maandag wordt ook door Belgische bezoekers bezocht (4% van de bezoekers is afkomstig uit België). Ook in de consultatieronde is naar voren gekomen dat de maandagmarkt veel bezoekers trekt uit de regio en België.

De zaterdagmarkt in de kern Roosendaal is nog veel meer op de lokale bezoeker gericht dan de maandagmarkt. Op zaterdag is namelijk 79% van de bezoekers afkomstig uit de kern Roosendaal. Daarnaast komen de bezoekers uit de omliggende kernen van de gemeente Roosendaal en de regio. Op deze dag worden nagenoeg geen bezoekers uit België aangetrokken.

De markt in Wouw trekt vooral consumenten uit de kern Wouw en omliggende kernen. Daarnaast is circa 2% van de bezoekers uit België afkomstig. In de kern Wouw is de markt een belangrijke aanvulling op het dagelijks aanbod.

2.5 Regionale positionering

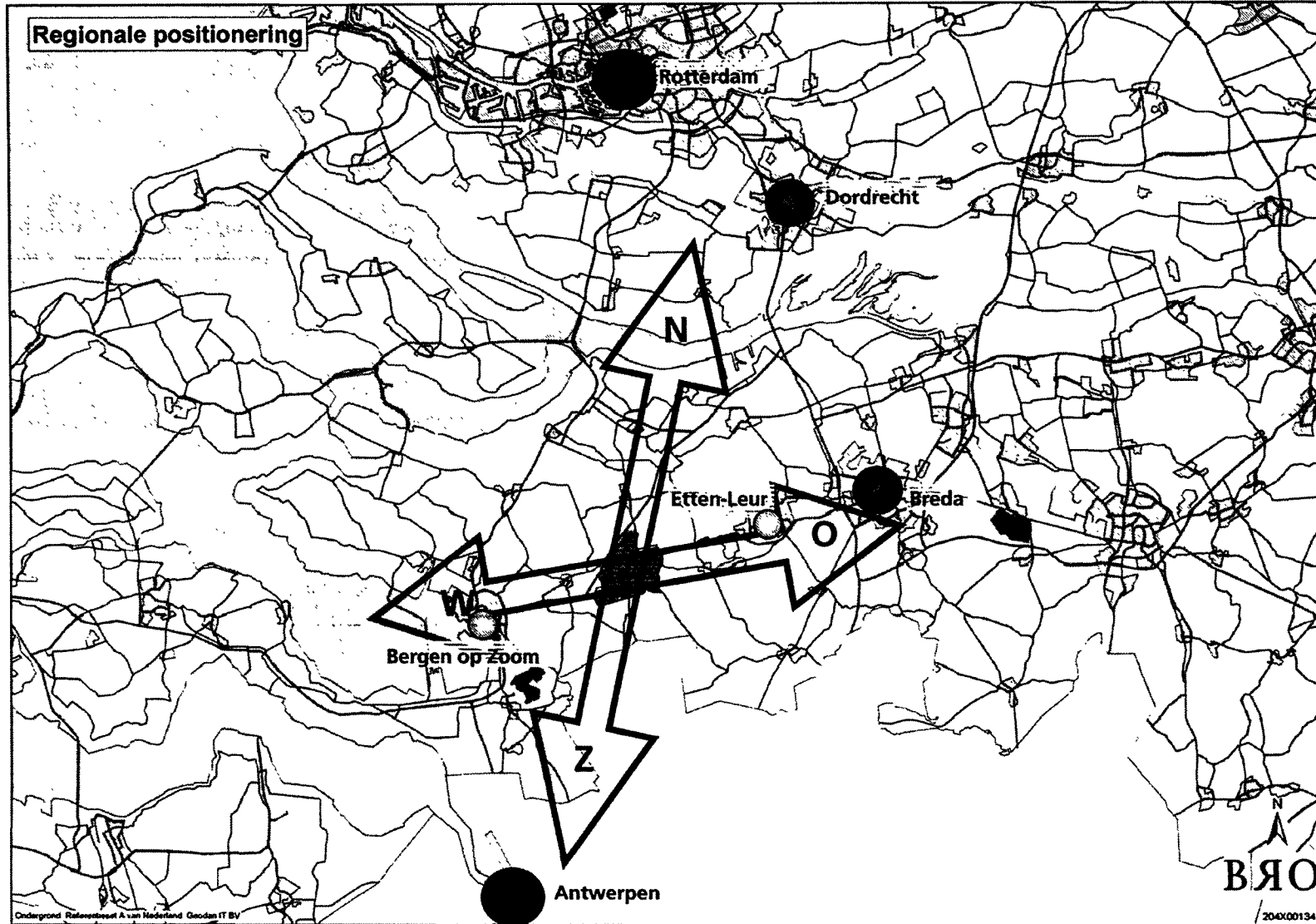
De gemeente Roosendaal is centraal gelegen in de dynamische regio West-Brabant. Binnen een reistijd van ongeveer 30 minuten zijn in totaal ongeveer 650.000 consumenten woonachtig. Binnen een tijdsbestek van 45 minuten zijn zelfs in totaal ruim 2,6 miljoen consumenten woonachtig.²³ Hieruit blijkt dat er in het marktgebied van Roosendaal een behoorlijk consumentenpotentieel aanwezig is.

De positie van Roosendaal is grofweg gelegen in twee invloedssferen, namelijk de invloedssfeer in oost-westrichting en in noord-zuidrichting. Regionaal is met name de oost-westrichting van grote invloed voor Roosendaal. Bovenregionaal kan echter ook de noord-zuidrichting een belangrijke rol spelen. Zeker door de komst van Rosada liggen hier nog kansen

Invloedssfeer in oost-westrichting van Breda tot Bergen op Zoom

De ontwikkelingen in West Brabant hebben de afgelopen jaren niet stilgestaan. In de oost-westrichting van Roosendaal hebben de gemeenten Bergen op Zoom, Etten-Leur en Breda qua detailhandel in de afgelopen jaren sterk aan de weg getimmerd. De hoofdcentra van Etten-Leur en Bergen op Zoom zijn zeer recent grootschalig onder handen genomen, waardoor de kwaliteiten van de hoofdcentra in deze plaatsen sterk zijn toegenomen. Roosendaal heeft daarmee twee zeer geduchte concurrenten als burens. De kwaliteits-slag in deze plaatsen heeft veel goeds gedaan. Zo won De Parade in

²³ Cijfers zijn afkomstig uit onderzoek van Rosada Factory Outlet in Roosendaal. www.rosada.biz



het centrum van Bergen op Zoom de NRW jaarprijs in 2007 en het centrumplan Etten-Leur in 2006. Zeer recent (september 2007) is Bergen op Zoom door het Platform Detailhandel uitgeroepen tot Beste Binnenstad (voor plaatsen tot 70.000 inwoners). In Breda is met name de woonboulevard (met Ikea) de afgelopen jaren sterk gegroeid. Door de recente ontwikkelingen is de (boven)regionale detailhandelsfunctie van met name de binnenstad van Roosendaal onder druk komen te staan.

Invloedsfeer in noord-zuidrichting van Rotterdam tot Antwerpen

In de noord-zuidrichting is Roosendaal centraal gesitueerd tussen de stedelijke gebieden van Rotterdam en Antwerpen. Deze twee sterke steden zijn beiden te bereiken in een tijdsbestek van ruim een half uur. Enerzijds zullen deze steden een sterke aantrekkingskracht uitoefenen op de consument van Roosendaal en de directe regio, anderzijds bieden deze stedelijke gebieden en hun omgeving ook juist een interessant bezoekerspotentieel voor Roosendaal. Hier liggen kansen. Met name Rosada zal zich sterk richten op de bezoekers uit deze richting (zeker uit België). Indien Roosendaal erin kan slagen om de combinatiebezoeken tussen Rosada en met name de binnenstad en/of andere winkellocaties te stimuleren, is de kans zeker aanwezig dat ook uit de noord-zuidrichting meer toevloeiing gaat ontstaan. De opgave ligt er dan wel om met name in de binnenstad uniciteit en sfeer te bieden. De binnenstad van Roermond kan hiervoor ook als goed voorbeeld dienen. In Roermond is, mede door de nabijheid uiteraard, sprake van een positieve wisselwerking tussen de bezoekers van het Designer Outlet Centrum en de binnenstad.

Voor de perifere en grootschalige detailhandel is de concurrentie in zowel de noord-zuid als oost-west richting zeer groot. Het zal niet eenvoudig zijn om hierin een sterke (boven-)regionale positie te verwerven. Dit ligt anders als het gaat om de bovenlokale verzorgingsfunctie.

De ligging van Roosendaal brengt ook kansen met zich mee. De gemeente is goed te bereiken en zowel in oost-west als noord-zuidrichting is een groot bestedingspotentieel aanwezig. Deze potentiële consumenten zijn van belang voor eventuele ontwikkelingen in de gemeente. Een voorbeeld hiervan is de bijzondere locatie FOC Rosada. Dit centrum trekt enerzijds regionaal consumenten naar Roosendaal, maar ook in de noord-zuid invloedsfeer worden consumenten aangetrokken. Vooral de Belgische consument weet het centrum te vinden.

3. VRAAGSTRUCTUUR DETAILHANDEL

3.1 Draagvlak

Bevolking gemeente Roosendaal

De gemeente Roosendaal telt op dit moment circa 77.460 inwoners. Tabel 3.1 geeft een overzicht van het aantal inwoners per kern. Voor de kern Roosendaal zijn de inwoners ook per wijk uitgesplitst.

Tabel 3.1 Inwonertal gemeente Roosendaal, naar kern (stand per 1 januari 2007)

Roosendaal kern	67.377
<i>Centrum</i>	5.623
<i>Oost</i>	5.998
<i>Noord</i>	7.390
<i>West</i>	7.222
<i>Groot-Kroeven</i>	10.930
<i>Langdonk</i>	5.050
<i>Kortendijk</i>	11.401
<i>Tolberg</i>	13.122
<i>Industriegebieden</i>	641
Wouw	4.843
Heerle	1.864
Nispen	1.502
Moerstraten	666
Wouwse Plantage	1.206
Totaal gemeente Roosendaal	77.458

Bron: gemeente Roosendaal, 2007

De wijken Groot-Kroeven (10.930 inwoners), Kortendijk (11.401 inwoners) en Tolberg (13.122 inwoners) zijn qua inwonertal de grootste wijken van de kern Roosendaal. Ten aanzien van de overige kleine kernen van de gemeente heeft Wouw het hoogste inwoneraantal (ca. 4.800 inwoners). De overige kleine kernen tellen minder dan 2.000 inwoners.

Tot 2015 beperkte groei van de bevolking

Tot 2015 zal de bevolking in de gemeente groeien tot ruim 78.000 inwoners²⁴. Een verwachte toename van circa 600 inwoners. De gemeente beschikt niet over prognoses per wijk.

De belangrijkste groei van de bevolking is deels gerelateerd aan de te verwachten nieuwbouw van woningen. De belangrijkste locaties voor uitbreiding van de woningvoorraad tot 2015 zijn het gebied Spoorhaven en Laagveld aan de oostkant van Roosendaal. In Spoorhaven zullen tot 2015 circa 1.100 woningen worden gebouwd. Het exacte aantal staat echter nog niet vast. In de wijk Laagveld (gelegen aan de oostkant van Roosendaal) zullen maximaal 350 woningen worden gerealiseerd. In de overige kernen van de gemeente Roosendaal zal slechts beperkt uitbreiding van de woningvoorraad plaatsvinden.

Omdat de nieuwbouw vooral zal plaatsvinden in de stad Roosendaal wordt de verwachte bevolkingstoename toegerekend aan deze kern. De bevolking van de kern Roosendaal zal daarmee tot 2015 naar verwachting groeien tot 68.000 inwoners.

²⁴ Bron: Primos 2006, bewerkt gemeente Roosendaal.

3.2 Bestedingen

Het gemiddeld besteedbaar inkomen van de inwoners van Roosendaal ligt met circa € 12.200,- per hoofd van de bevolking per jaar ongeveer 1% onder het landelijk gemiddelde²⁵. Het inkomen is van invloed op de bestedingen. Gezien de geringe afwijking van het landelijk gemiddelde hoeft geen correctie te worden toegepast. De detailhandelsbestedingen per hoofd van de bevolking bedragen € 2.150,- voor de dagelijkse artikelensector en € 2.425,- per hoofd van de bevolking voor de niet-dagelijkse artikelensector²⁶.

3.3 Koopstromen gemeente Roosendaal

In 2005 is een koopstromenonderzoek uitgevoerd onder de inwoners van de regio West-Brabant²⁷. Voor de gemeente Roosendaal is tevens een verdiepingsslag gemaakt waarin de kooporiëntatie per kern in de gemeente inzichtelijk is gemaakt²⁸.

²⁵ Bron; CBS, Regionale Inkomensverdeling 2003. Dit zijn de meest recente gegevens. Het landelijk gemiddelde bedraagt € 12.300,-.

²⁶ Bron: Voorlopige cijfers van BRO voor 2007, gegevens HBD.

²⁷ Koopstromenonderzoek West-Brabant, december 2005.

²⁸ Koopstromenonderzoek West-Brabant, Plusvariant Gemeente Roosendaal, april 2006.

Tabel 3.2. Koopkrachtbinding dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen per kern²⁹

	Dagelijks	Niet-dagelijks
Roosendaal	94 %	85 %
Wouw	65 %	19 %
Heerle	25 %	-
Nispen	46 %	19 %

Bron: Koopstromenonderzoek West-Brabant, plusvariant Gemeente Roosendaal

Voor de inwoners van de kernen Roosendaal, Wouw, Nispen en Wouwse Plantage is Roosendaal-centrum de belangrijkste aankoopplaats. Inwoners van de kernen Heerle en Moerstraten besteden een groter aandeel van hun koopkracht in de niet-dagelijkse artikelensector in Bergen op Zoom.

Uit het regionale koopstromenonderzoek komt naar voren dat de oriëntatie van de inwoners uit West-Brabant op Roosendaal beperkt is tot de ten oosten van de gemeente gelegen woonplaatsen, zoals de gemeenten Halderberge en Rucphen. Uit het koopstromenonderzoek West-Brabant blijkt verder dat circa 40% van de omzet in de niet-dagelijkse artikelensector afkomstig is van buiten de stad Roosendaal.

In deze koopstromen is echter geen rekening gehouden met koopstromen van buiten de regio West-Brabant (zowel Nederland als België). Ook de opening van Rosada is niet in deze gegevens verwerkt evenals de centrumontwikkeling van Bergen op Zoom en Etten-Leur.

²⁹ Vanwege onvoldoende representativiteit zijn de bindingscijfers voor Moerstraten en Wouwse Plantage niet in de tabel opgenomen.

Concurrentieanalyse

Vanuit de kern Roosendaal blijkt een groot deel van het consumentenpotentieel aan de eigen kern gebonden te worden. Toch blijkt ongeveer 6% van het consumentenpotentieel in de dagelijkse en 15% in de niet-dagelijkse artikelensector af te vloeien naar andere plaatsen. Van de dagelijkse sector vloeit het grootste deel, 4% van het totale potentieel, af naar Bergen op Zoom. In de niet-dagelijkse sector vloeit eveneens het grootste deel af naar Bergen op Zoom (4%), gevolgd door Breda (3%) en ca. 8% naar overige plaatsen.

Het aanbod in Roosendaal trekt ook consumenten van buiten de eigen plaats aan. Van de koopkrachttoevloeiing in de dagelijkse artikelensector zijn de zijn de consumenten voornamelijk afkomstig uit de omliggende dorpen Wouw, Nispen, Heerle, Wouwse Plantage en Moerstraten. Ook worden consumenten aangetrokken uit plaatsen als Rucphen, Moerdijk, Steenbergen en Halderberge. In de niet-dagelijkse artikelensector is een groot deel van de toevloeiing ook afkomstig uit deze plaatsen. Met name FOC Rosada trekt ook consumenten uit een veel grotere regio.

Koopkrachtbinding Roosendaal in periode 1998-2005 afgenomen

Wanneer de bindingspercentages van 2005 worden vergeleken met de uitkomsten van het koopstromenonderzoek uit 1998, is zowel de binding in de dagelijkse als in de niet-dagelijkse artikelen sector afgenomen. In 1998 bedroeg de koopkrachtbinding voor de kern Roosendaal in de dagelijkse artikelensector 98%. In de niet-dagelijkse sector bedroeg de koopkrachtbinding 88%³⁰. Een afname van respectievelijk 4% en 3%.

³⁰ Bron: BRO Distributieplanologisch onderzoek en monitor binnenstad 1998.

3.4 De consument en Roosendaal

Matige waarderungen in relatie tot de regio

De kwalitatieve beoordeling van het winkelaanbod in de gemeente Roosendaal komt naar voren in het Koopstromenonderzoek West-Brabant van 2005. Hierin is aan de consumenten gevraagd een rapport cijfer te geven over een aantal aspecten van de plaats waar men voor het laats de niet-dagelijkse artikelen heeft gekocht. In het volgende overzicht zijn de rapportcijfers voor de verschillende aspecten weergegeven voor de plaatsen Roosendaal, Bergen op Zoom en Etten-Leur.

Tabel 3.3. Beoordeling kwalitatieve aspecten winkelaanbod

	Roosendaal	Bergen op Zoom*	Etten-Leur
Bereikbaarheid	7,1	7,1	7,7
Variatie in het winkelaanbod	7,2	6,8	7,8
Prijsniveau van het winkelaanbod	6,8	6,7	7,0
Sfeer	6,9	7,1	7,5
Veiligheid	7,0	7,0	7,4
Parkeertarieven	5,7	5,1	6,8
Parkeergelegenheid	6,3	5,6	7,3
Horeca-aanbod	7,2	7,3	7,1

Bron: Koopstromenonderzoek West-Brabant, plusvariant Gemeente Roosendaal

* De becijfering van de verschillende aspecten van Bergen op Zoom is gedaan voordat de Parade was afgerond.

In vergelijking met de gemiddelde cijfers van deze aspecten in West-Brabant, blijkt voor Roosendaal dat alle aspecten, met uitzondering van het horeca-aanbod, significant lager scoren dan het gemiddelde. Het horeca-aanbod scoort met een 7,2 gemiddeld. In vergelijking met twee belangrijke concurrenten blijkt dat Roosendaal redelijk gelijk scoort met Bergen op Zoom (op het moment dat het centrum van Bergen op Zoom nog niet klaar was). Etten-Leur scoort op bijna alle vlakken beter dan Roosendaal.

3.5 Functioneren en distributieve ruimte

Toelichting

Door de confrontatie van vraag en aanbod kan het huidige functioneren van de detailhandel in de stad Roosendaal worden benaderd. Omwille van de optimale vergelijkbaarheid is ervoor gekozen om de binding en toevloeiing op het niveau van de stad Roosendaal te bepalen. Uit de benadering volgt de vloerproductiviteit of de gemiddelde omzet per m² wvo, de gangbare indicator voor economisch functioneren van de detailhandel.

Uitgangspunten

Bij deze confrontatie wordt uitgegaan van eerder gestelde uitgangspunten. De uitgangspunten worden hier kort weergegeven:

- Het inwonertal van de stad Roosendaal is 67.400.
- In het Koopstromenonderzoek West-Brabant komt naar voren dat de binding in de dagelijkse artikelensector 94% is en in de niet-dagelijkse artikelensector 85%. Op basis van de het koopstromenonderzoek, individuele gesprekken en andere onder-

zoeken van BRO is de koopkrachttoevloeiing gesteld op 10% in de dagelijkse artikelensector en ca. 45% tot 50% in de niet-dagelijkse artikelensector. Bij dit laatste cijfer is met name rekening gehouden met de effecten van de opening van Rosada.

- De bestedingen per hoofd van de bevolking bedragen in de dagelijkse artikelensector € 2.150,- en in de niet-dagelijkse artikelensector € 2.425,- (HBD, 2007³¹).

In de volgende tabel is het economisch functioneren benaderd.

Tabel 3.4 Economisch functioneren stad Roosendaal

	Dagelijkse artikelen	Niet-dagelijkse artikelen
Inwoners	67.400	67.400
Bestedingen per hoofd	€ 2.150,-	€ 2.425,-
Bestedingspotentieel (mln.)	€ 144,9	€ 163,4
Koopkrachtbinding (%)	94%	85%
Totaal gebonden bestedingen (in mln.)	€ 136,2	€ 138,9
Koopkrachttoevloeiing (in % best.)	10%	45% – 50%
Omzet door toevloeiing (in mln.)	€ 15,2	€ 113,6 – 138,9
Totale besteding (in mln.)	€ 151,4	€ 252,5 – € 277,9
Omvang wvo totaal (m ²)	20.990	120.594
Omzet per m ² wvo	€ 7.210,-	€ 2.100,- tot € 2.300,-

Goed functioneren dagelijkse artikelensector

Met een gemiddelde omzet van ca. € 7.200 per m² wvo in de dagelijkse artikelensector functioneert deze sector in Roosendaal ge-

³¹ Voorlopige cijfers van BRO voor 2007, gegevens HBD.

middeld gezien goed. Uit de consultaties is wel duidelijk naar voren gekomen dat er grote onderlinge verschillen zijn tussen de diverse concentraties en supermarkten, maar het gemiddelde is goed. Ter vergelijking: de detailhandel in de dagelijkse artikelensector realiseert landelijk gezien gemiddeld een score van € 6.450,- per m² wvo.

Matig tot redelijk functioneren niet-dagelijkse artikelensector

De gemiddelde omzet per m² wvo in de niet-dagelijkse artikelensector bedraagt naar schatting van BRO circa € 2.100,- tot € 2.300,- en komt daarmee redelijk overeen met de landelijke gemiddelden. Indien specifiek wordt gekeken naar de brancheopbouw in Roosendaal, met zeker na de komst van Rosada een zwaar modisch aanbod, lijkt deze score eerder aan de lage kant. Ook in de consultaties is naar voren gekomen dat de niet-dagelijkse artikelensector de nodig knelpunten ondervindt in Roosendaal. Ook nu geldt dat per winkelgebied en per branche grote verschillen kunnen optreden.

Functioneren naar winkelgebied

Aan de hand van gemeentelijke koopstroomgegevens is het functioneren van de Roosendaalse detailhandel benaderd. Naast het functioneren op gemeenteniveau is het eveneens van belang om een beeld te hebben ten aanzien van het functioneren op het niveau van de afzonderlijke winkelconcentraties. Omdat koopstromen op wijkniveau ontbreken, kan het economisch functioneren niet op een zelfde manier kwantitatief benaderd worden. Op basis van gegevens uit de aanbod- en vraaganalyse, inventarisatie en eigen oriëntatie en gegevens verkregen in de consultatieronde wordt hier per winkelgebied het functioneren inzichtelijk gemaakt.

Er is gekozen voor een stoplichtmodel, waarin van verschillende aspecten van de centra de kwaliteit wordt aangegeven. De scores zijn uiteraard indicatief.

Tabel 3.5: Functioneren van de winkelconcentraties

	Ruimtelijk	Functioneel	Commercieel		Uitstraling
			Dagelijks	Niet-dagelijks	
Binnenstad	●	●	●	●	●
Tolberg Centrum	●	●	●	●	●
Dijkcentrum	●	●	●	●	●
Lindenburg	●	●	●	●	●
Rembrandtgalerij	●	●	●	●	●
Kroeven	●	●	●	●	●
Oostpoort	●	●	○	●	●
Rosada	●	●	○	●	●
Wouw	●	●	●	●	●
Heerle	●	●	●	●	●
Nispen	●	●	●	●	●

● = goed ● = redelijk ● = matig ○ = Niet van toepassing

Commercieel functioneren in de meeste centra nog redelijk op orde

In de benadering van het functioneren van de aanwezige centra valt het volgende op. De binnenstad scoort naar verwachting redelijk tot goed ten aanzien van het commerciële functioneren, maar ruimtelijke, functionele en uitstralingsaspecten blijven sterk achter bij wat verwacht mag worden. Met betrekking tot de wijk- en buurtcentra loopt het functioneren nog uiteen. Centra waar ingeschat wordt dat het aanbod verhoudingsgewijs commercieel redelijk tot goed functioneert zijn Tolberg-centrum, Lindenburg en

Wouw. Naar verwachting functioneert de Rembrandtgalerij redelijk en zijn het de centra Dijkcentrum, Kroeven, Heerle en Nispen die in de huidige situatie niet goed functioneren. Bij buurtcentrum de Kroeven en bij de kernen Heerle en Nispen is ook sprake van een klein en kwetsbaar verzorgingsgebied.

De bijzondere concentraties Rosada en Oostpoort kennen hun eigen problemen. Daar waar bij Rosada de uitstraling en de ruimtelijke situatie prima verzorgd is, zitten de knelpunten vooral in het functionele. De vele leegstand is hier de duidelijkste component van. Ervaringen bij andere FOC's leren echter dat dit probleem zich in de tijd zal oplossen. Bij Oostpoort zit het functioneel nog redelijk in elkaar (los van wensen tot uitbreiding en verplaatsing) maar is vooral de uitstraling en ruimtelijke situatie sterk verouderd.

Vooraf matige scores op de ruimtelijke aspecten en uitstraling

Vooraf in de ruimtelijke aspecten en uitstraling hebben de meeste centra in Roosendaal nog een slag te maken. Enkele voorbeelden zijn:

- Binnenstad: geen goede ruimtelijke structuur, waardoor de routing beperkt is en de overzichtelijkheid ontbreekt. De uitstraling is niet goed door matige uitstraling van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte.
- Tolberg Centrum: Hoewel het centrum centraal in de wijk ligt en er voldoende parkeergelegenheid is, is de ruimtelijke situatie in het centrum niet optimaal. De trekkers zijn goed gesitueerd, maar in het algemeen is de ruimtelijke inrichting en uitstraling verouderd.

- Dijkcentrum: de ruimtelijke situatie is matig door de structuur van de wijk enerzijds en de interne situatie anderzijds. De bereikbaarheid is niet optimaal. In het centrum is door de vormgeving van de bebouwing onvoldoende sprake van een goed zichtbaar en overzichtelijk centrum.
- Kroeven: Dit centrum is ook aan te duiden als centrum waar de ruimtelijke aspecten en uitstraling niet goed is. De langgerekt-heid en dominantie van de supermarkt draagt hier aan bij.

Functioneren dagelijkse sector t.o.v. gemiddelde

In het volgende overzicht is voor de dagelijkse artikelensector de gemiddelde omzet per m² wvo globaal gespecificeerd voor de afzonderlijke winkelconcentraties. Deze uitkomsten zijn tot stand gekomen aan de hand van consultatie van lokale partijen, bestaande gegevens en inschattingen van BRO. Geconcludeerd kan worden dat met name de dagelijkse sector in Lindenburg, Tolberg, en Wouw bovengemiddeld scoort. Het aanbod in Dijkcentrum, Kroeven en Nispen scoren ondergemiddeld. Dit bevestigt de eerder geschetste situatie.

Tabel 3.6: Inschatting economisch functioneren dagelijkse sector per winkelgebied

	Onder gemiddeld	€ 6.500 – € 7.500	Boven gemiddeld
Binnenstad		X	
Tolberg Centrum			X
Dijkcentrum	X		
Lindenburg			X
Rembrandtgalerij		X	
Kroeven	X		
Wouw			X
Heerle	X		
Nispen	X		
Gemeente Roosendaal		X	

Uitbreidingsmogelijkheden

Het gemiddeld goed functioneren in de dagelijkse artikelensector is voor een belangrijk deel ook te verklaren door de beperkte schaal-grootte van de diverse supermarkten waardoor druk op de m² ontstaat. Dit beeld wordt ook bevestigd door de vele initiatieven om te komen tot uitbreiding en opschaling van het supermarktaanbod. Op basis van de confrontatie van vraag- en aanbodgegevens kan per sector het volgende gesteld worden voor de uitbreidingsmogelijkheden:

- In de dagelijkse artikelensector bedraagt, onder de huidige aannames een maximale distributieve ruimte van ca. 2.500 m² wvo. Hierbij is wel gerekend met de landelijk gemiddelde omzet van € 6.450,- per m² wvo in de dagelijkse artikelensector. Dit betekent dat de schaalvergroting en uitbreiding ook benut zal worden voor het verder omlaag brengen van de huidige gemiddelde omzet per m² wvo (zijnde circa € 7.200,-). Verderop

zal worden aangegeven dat er ook kansen zijn om het ambitieniveau in deze sector nog iets verder op te schroeven. De huidige planvolumes in de diverse projecten spelen daar ook al op in.

- In de niet-dagelijkse artikelensector is, onder de huidige aannames nauwelijks distributieve ruimte te berekenen om tot uitbreiding van het aanbod over te gaan. De ruimte zal gecreëerd dienen te worden door het ambitieniveau zowel voor de lokale als de regionale verzorging op te waarderen. Dit lijkt ook een reële opgave gezien het terrein dat Roosendaal de afgelopen jaren heeft moeten prijsgeven aan andere regionale winkelconcentraties. Juist in de niet-dagelijkse artikelensector kunnen de te hanteren gemiddelde vloerproductiviteiten sterk afhankelijk zijn van de invulling en de locatie van het aanbod. In bijvoorbeeld kleinschalige speciaalzaken ligt de omzet per m² wvo aanzienlijk hoger dan in bijvoorbeeld grootschalige woonzaken en bouwmarkten. Het is goed om dit verschil continu te nuanceren.

In het volgende hoofdstuk zal blijken dat de (huidige en toekomstige) distributieve ruimte zeer snel wordt ingevuld door de lopende plannen en initiatieven in de Roosendaalse winkelstructuur.

4. BELEIDSKADERS

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De hoofdlijn van de nota is decentralisatie. De verantwoordelijkheden voor een nadere invulling van het ruimtelijk beleid worden bij de provincies en gemeenten neergelegd.

De nota bevat echter nog steeds ook enkele inhoudelijke uitgangspunten van het rijksbeleid, mede op basis van de diverse ingediende moties. Zo wordt voor detailhandel bijvoorbeeld gesteld dat nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden. Ook is in de nota aangegeven dat gemeenten de mogelijkheid moeten krijgen om in bestemmingsplannen een aparte bestemming voor perifere detailhandel op te nemen. Ook het Interprovinciaal Overleg (IPO) heeft bij de begripsbepaling voor detailhandel op perifere locaties een rol gekregen

Ruimte voor brancheverbreiding

Tot nu toe stond het ruimtelijk beleid een beperkt aantal branches toe op perifere locaties. Vanuit de markt wordt de druk echter

steeds groter om ook andere branches, zoals bruin- en witgoed en sport en spel op perifere locaties toe te staan. De Nota Ruimte biedt gemeenten meer mogelijkheden om het ruimtelijk beleid op dit vlak naar eigen inzicht in te vullen.

Opheffen branchebeperking is geen vrijbrief

Het opheffen van de branchebeperking in het rijksbeleid is, mede door aanvullende eisen, moties en de mogelijke detailleringvrijheden voor gemeenten, geen vrijbrief voor de detailhandel om zich nu overal te kunnen vestigen. Uitgangspunt van het rijksbeleid blijft het bieden van een goede plaats voor ieder bedrijf, zodat een optimale bijdrage kan worden geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen.

Eén van de doelstellingen van het nieuwe integrale locatiebeleid is bovendien het versterken van de leefbaarheid, waarbij gestreefd wordt naar kwaliteit en variatie in vestigingsplaatsen voor alle stedelijke activiteiten, met aandacht voor functiemenging en kwaliteit van de leefomgeving.

Afgewogen branchering blijft noodzakelijk

Om deze kwaliteit te bereiken is het zaak iedere vestigingsplaats op de juiste wijze in functionele zin te profileren en daartoe ook de mogelijkheden te bieden. Hiervoor kan het nodig zijn bewust schaarse te creëren om ontwikkelingen op relatief moeilijke locaties te stimuleren. Een goede afweging van de branchering naar concentratiegebied is daarbij een belangrijke randvoorwaarde.

Richtlijnen van het Interprovinciaal Overleg

In het traject van de Nota Ruimte is afgesproken dat de provincies in het IPO gezamenlijk richtlijnen opstellen met betrekking tot branchebeperkingen voor perifere detailhandel. In februari 2006 heeft het IPO hierop gereageerd met algemene richtlijnen met betrekking tot branchebeperkingen. Het IPO kiest in haar hoofdbeleidslijn voor de volgende uitgangspunten:

- Het ondersteunen en beschermen van de bestaande detailhandelsstructuur.
- Weidewinkels worden in alle provincies expliciet verboden.
- Voor andere relevante grootschalige ontwikkelingen, zoals leisure, wordt eveneens beleid vastgelegd.
- Binnen de regels, wordt vrijheid geboden voor maatwerk per provincie³².

4.2 Provinciaal beleid

Beleidsbrief Bedrijventerreinen en Streekplan

De provincie Noord-Brabant heeft in 2004 een Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen vastgesteld. Deze brief geeft aanwijzingen voor vertaling van het Streekplan 2002, de bijbehorende partiële herziening 2004 en de uitwerkingsplannen in ruimtelijke plannen.

³² In de praktijk blijkt dan ook dat verschillende provincies er anders mee omgaan, uiteenlopend van restrictief tot liberaal.

Het provinciaal detailhandelsbeleid is gericht op het versterken van de bestaande verzorgingsstructuren. Drie belangrijke subdoelen worden onderscheiden:

- Ondersteunen van de economische en culturele motorfunctie van stedelijke regio's en centra.
- Behoud van de kwaliteit van de leefomgeving vooral in kleine kernen. Aanwezigheid van detailhandel en overige voorzieningen is daarbij een belangrijk aspect.
- Aard en omvang van de detailhandelsvestigingen wordt afgestemd op de aard, omvang en functie van de kern om zo de detailhandelsstructuur te behouden.

Ontwikkelingen die bovenstaande belangen bedreigen dienen te worden tegengegaan. Detailhandelsvoorzieningen zijn als regel geconcentreerd in binnenstedelijke en buurtgebonden winkelconcentratiegebieden. Alleen voor detailhandel die qua aard van de branche, omvang van de goederen of verkeersaantrekkende werking afwijkt, geldt dat deze zich vaak niet binnenstedelijk of buurtgebonden kan vestigen.

Genoemd worden de traditionele PDV-branches. Dergelijke detailhandel dient zich, bij voorkeur geconcentreerd, te vestigen aansluitend aan bestaande of nieuw te ontwikkelen winkelconcentratiegebieden of op een specifiek daartoe door het gemeentebestuur aangewezen gebied, goed ontsloten en gelegen binnen of aansluitend aan bestaand stedelijk gebied.

Onder voorwaarden brancheverbreiding

De eerste partiële herziening van het Streekplan 2002 uit december 2004 biedt, onder voorwaarden, mogelijkheden voor de vestiging van grootschalige detailhandel in andere dan de PDV-branches buiten binnenstedelijke of buurtgebonden winkelcentra.

Dit geldt alleen voor de stedelijke regio's en mits uit onderzoek blijkt dat er geen onaanvaardbare gevolgen zijn voor binnensteden en/of buurt-/wijkgebonden winkelcentra. Ook moet er in deze gevallen een regionaal afgestemde ruimtelijke onderbouwning zijn en gaat de voorkeur uit naar locaties bij binnensteden, in of aansluitend aan het stedelijke gebied of op multimodaal ontsloten knooppunten. De provincie Noord-Brabant neemt hiermee een duidelijk standpunt in ten aanzien van de bestaande structuur en de noodzaak voor een goede regionale afstemming.

4.3 Regionaal beleid

Het SES West-Brabant voert samen met de Kamer van Koophandel West-Brabant het project 'Retail in beeld' uit. Doel hiervan is enerzijds om een beter beeld te krijgen van de detailhandel en anderzijds van het detailhandelsbeleid. Er wordt naar gestreefd om op termijn te komen tot een regionale inkadering van de detailhandel in West-Brabant. Eind 2007 moment is het SES bezig om de wens van de gemeenten inzake het regionale beleid af te tasten. Een regionaal beleid is daarmee in voorbereiding en dus nog niet definitief.

4.4 Gemeente

Beleidsstukken bieden handvaten voor structuurvisie

Voorliggende detailhandelsstructuurvisie vormt na vaststelling het afwegingskader voor de komende jaren voor het detailhandelsbeleid in de gemeente Roosendaal. Aanknopingspunten voor deze visie volgen uit een groot aantal studies en beleidsdocumenten zowel op het vlak van de binnenstad, op wijk- en buurtniveau als bijvoorbeeld de perifere en grootschalige detailhandel in Roosendaal en diverse studies, masterplannen, e.d. voor individuele winkelconcentraties (zoals Oostpoort, Kade Haven, e.d.). In deze paragraaf worden enkele belangrijke beleidsuitgangspunten van de gemeente Roosendaal benoemd.

Economisch Actieplan 2005 – 2009, Detailhandelsbeleid

In het Economisch Actieplan 2005 – 2009 is ook het detailhandelsbeleid verwoord. De volgende doelstellingen komen hierin aan de orde:

- Het versterken van de bestaande detailhandelsstructuur om het huidige voorzieningspakket lokaal en regionaal meer toekomst te bieden.
- Gestreefd wordt naar concentratie van non-food in de binnenstad en de spreiding van food over de wijk- en buurtcentra. Deze concentratie moet leiden tot een compacte(re) kernwinkelstructuur van de binnenstad en een sterke afbakening van het verzorgingsgebied.
- Buiten de binnenstad mag zich geen non-food vestigen die concurreert met de binnenstad.

- De woonboulevard in Roosendaal dient te moderniseren tot een volwaardig woonthema-centrum met de mogelijkheid tot toevoeging van aanverwante branches zoals tuincentra, witgoed, kamperen, caravans, motoren, automotive, auto- en fietsaccessoires.

Het detailhandelsbeleid is toegespitst op drie subdoelstellingen:

- Het behoud van de binnenstad als (regionaal) winkelhart;
- Verbetering van de distributieve verzorgingsstructuur;
- Monitoren van de distributieve structuur.

Collegeprogramma 2006 – 2010

In het collegeprogramma is een tweetal speerpunten benoemd en verder uitgewerkt. Deze zijn:

- een duurzame kwaliteitsslag voor de binnenstad;
- investeren in kansen voor iedereen

Aangegeven wordt dat Roosendaal zijn regionale centrumfunctie verder moet uitbouwen. Hiervoor moet een inhaalslag gemaakt worden op het gebied van verscheidenheid in winkels, functies, voorzieningen en branches

Kleine kernen

In de deelrapportage 'Kleine Kernen' (2005) van de Detailhandelsnota komt naar voren dat door het geringe draagvlak en de positie ten opzichte van omringende plaatsen met name de positie van de niet-dagelijkse sector in de kleine kernen uiterst onzeker is. Hiermee ligt uitbreiding niet in de lijn der verwachting. In de dagelijkse sector liggen er in een aantal opzichten betere kansen. De aanwe-

zigheid van een supermarkt is daarbij van groot belang om verder te kunnen bouwen.

De gemeente heeft de ambitie uitgesproken om het aanbod van detailhandelsvoorzieningen in de dagelijkse sector zoveel mogelijk te behouden. Het gaat hierbij met name om de kernen waar ook daadwerkelijk economische potentie verwacht kan worden. Van de kleine kernen kan het ambitieniveau van Wouw daarom hoger gelegd worden.

Er wordt niet naar gestreefd om de groei beleidsmatig te stimuleren in de kleine kernen. Wel moet er gestreefd worden de randvoorwaarden voor een gezond vestigingsklimaat te optimaliseren.

Supermarkten

In de beleidsnota 'Supermarkten Roosendaal' van maart 2004 wordt gesteld dat er in Roosendaal ruimte is voor in totaal ca. 1.800 m² wvo uitbreiding in de dagelijkse sector. Aangegeven wordt dat er voor toevoegingen van extra supermarkten geen ruimte is. Er is ingezet op de bestaande supermarkten, die voor een optimaal voorzieningenniveau zouden moeten uitbreiden. Hiernaast wordt aangegeven dat in het licht van trends in de detailhandel de ontwikkeling van een supermarkt van meer dan 1.500 m² wvo mogelijk is. Het moet dan wel gaan om een verplaatsing, of schaalvergroting van een bestaande supermarkt.

4.5 Vernieuwen met verstand

Het beleid van de verschillende overheden is van grote invloed op de detailhandelssector. Vanwege het belang van het beleid worden ook belangenorganisaties als MKB Brabant, Het Hoofdbedrijfschap Detailhandel en de Brabantse Kamers van Koophandel met beleidsontwikkelingen geconfronteerd. In een gezamenlijke notitie zijn de volgende uitgangspunten voor het te voeren beleid ten aanzien van detailhandel geformuleerd³³.

- Concentratie van winkelvoorzieningen.
- Kwaliteit belangrijker dan kwantiteit.
- Ruimte voor innovaties.
- Respect voor de bestaande lokale en regionale detailhandelsstructuur.
- Geen oneerlijke concurrentie.
- Voortzetting en verscherpte handhaving van het PDV-beleid.

Bovenstaande uitgangspunten vormt ook de input van deze organisaties bij de advisering op het gebied van de detailhandelsstructuurvisie.

Aanbevelingen

Op basis van de uitgangspunten komen de genoemde organisaties onder meer tot de volgende aanbevelingen:

- Grootschalige uitbreiding van bestaande winkels binnen een bestaand winkelcentrum wordt toegestaan. Voor uitbreiding

buiten de bestaande winkelcentra wordt gevraagd om maatwerk

- Grootschalige uitbreiding van een bestaand winkelcentrum met voldoende draagvlak in het verzorgingsgebied wordt toegestaan. Voor winkelcentra met onvoldoende draagvlak wordt de uitbreiding afgewezen.
- Vestiging van nieuwe winkels en verplaatsing van bestaande winkels buiten de bestaande winkelstructuur wordt toegestaan voor zover het gaat om winkels vallend binnen het PDV-regime. Overige winkels worden afgewezen, tenzij de vestiging is gebaseerd op een heldere visie op de lokale en regionale detailhandelsstructuur.
- Oprichting van nieuwe winkelcentra buiten de bestaande winkelstructuur wordt toegestaan voor zover het centrum valt binnen het PDV-regime. De vestiging van een (mega-)supermarkt buiten de bestaande winkelstructuur wordt afgewezen tenzij hiervoor een goede onderbouwing kan worden geleverd. Het laatste geldt ook voor de oprichting van overige winkelcentra buiten het PDV-regime.
- Opheffen van branchebeperkingen op PDV-locaties wordt afgewezen.

³³ Bron: Brabantse Kamers van Koophandel, MKB Brabant en Hoofdbedrijfschap Detailhandel: Vernieuwen met Verstand, april 2007.

5. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De consument heeft als algemeen kenmerk dat ze zeer veranderlijk is. De eisen en het gedrag van de consument anno 2007 zijn anders dan vijf, tien of twintig jaar geleden. Ook naar de toekomst toe zal de consument er anders uitzien dan vandaag. De detailhandel anticipeert op de consument, om niet achter te blijven op de vraag. De belangrijkste trends en ontwikkelingen zijn hierna weergegeven. Enerzijds wordt ingegaan op trends ten aanzien van consumentenwaarden en anderzijds op marktontwikkelingen.

5.1 Consumentenwaarden

- De vragen en eisen van de consument zijn continu aan verandering onderhevig. Het koopgedrag wordt bepaald door het profiel van de consument. Flexibiliteit in verschijningsvorm (ruimtelijk) en assortiment (functioneel) is daarom essentieel om de consument bij te houden.
- De mobiliteit van consumenten bij het bezoek van aankoopplaatsen is steeds groter geworden. De consument is daardoor meer kritisch voor aanbodkwaliteit, keuzemogelijkheid, prijsstelling en interne (winkelinrichting en uitstraling) en externe (omgevingskwaliteit) verschijningsvorm geworden. Doordat het referentiekader groter is geworden door de toegenomen mobiliteit zal de consument sneller kiezen voor een ander centrum. De concurrentie tussen winkelconcentraties neemt hierdoor toe.

Concentraties en vestigingen die achterblijven in kwaliteit en verwachtingsbeeld van de consument zullen steeds meer verstoken blijven van consumentenbezoek. Op regionaal niveau is profilering (met name van de grotere concentraties) ten opzichte van elkaar een mogelijkheid om hierop in te spelen. Gebeurt dit niet dan wordt het aantal verliezers aan de aanbodkant groter.

- Hoewel de mobiliteit is toegenomen, doet de consument de meeste bestedingen nog steeds dichtbij huis. Vooral in de dagelijkse artikelensector kan deze conclusie worden gedaan. Voor de dagelijkse artikelensector betekent dit dat aanbod (mits het voldoet aan het verwachtingsbeeld) in de buurt en wijk zeker perspectief heeft. In relatie tot de ontwikkeling van de bevolkingsopbouw (meer ouderen) is dit op buurt- en wijkniveau een kans voor de integratie van commerciële en niet-commerciële verzorgingselementen.
- In de laatste jaren zijn verschuivingen in koopgedrag zichtbaar door verruimde winkelopstelling. Naast de koopavonden zien wij tegenwoordig steeds meer de openstelling van winkels op zondag. Op alle niveaus in de verzorgingshiërarchie dient hierop ingespeeld te worden. Wie niet meedoet in deze 'trend' gaat marktaandeel verliezen. In een aantal gevallen sluiten supermarkten welke matig functioneren in de avonden, weer eerder de deuren.
- Winkelen wordt voor de consument steeds meer een vorm van vrijetijdsbesteding. Winkelen doet de consument vooral in de grotere winkelgebieden (o.a. binnensteden of hoofdwinkelgebieden). Winkelen is een vorm van vermaak. Het gaat daarbij niet alleen meer om de winkels zelf, maar om de totale sfeer in

een gebied en de mix van functies: winkels, horeca, cultuur en ontspanning. Doordat de keuzemogelijkheden tussen steden en andere voorzieningen zijn toegenomen is er steeds meer concurrentie ontstaan.

- Jongeren (scholieren, thuiswonenden) worden steeds koopkrachtiger. Hun vaste lasten zijn laag, terwijl zij wel relatief veel verdienen (bijbaantjes). Hierdoor worden zij een steeds belangrijkere doelgroep, met name voor kleding en modebranches. Winkelketens spelen hierop in door het ontwikkelen van specifieke formules.
- Het verwachtingspatroon ten aanzien van winkelgebieden wordt beïnvloed door het bezoekdoel van de consument. Komt men voor dagelijkse boodschappen dan worden andere eisen gesteld aan branchemix, keuzemogelijkheden, inrichting en verblijfsklimaat dan bij winkelen of laagfrequente aankopen. Wanneer men komt voor het doen van boodschappen staan de aspecten snel, eenvoudig en efficiënt centraal. Bij winkelen staan kijken en vergelijken centraal. Men stelt hoge eisen aan comfort, sfeer, gezelligheid en keuzemogelijkheden.

5.2 Marktontwikkelingen

- De schaal van winkels is in de loop der jaren veranderd. Zowel dagelijkse als niet-dagelijkse artikelenwinkels zijn in de loop der jaren steeds groter geworden. Met name supermarkten, doe-het-zelfzaken, sportzaken en bruin- en witgoedzaken krijgen een steeds grotere omvang. De opschaling van de supermarktbranche, met onder andere de megasupermarkten van ca. 3.500

à 4.000 m² vwo, leidt al tot het wegvallen van het laagste verzorgingselement, namelijk de zelfbedieningszaak en kleine supermarkt. Ook in de niet-dagelijkse artikelensector wordt de schaal steeds groter. Dit themagericht aanbod zoekt clustering in perifere themacentra, maar ontwikkelt zich ook in of aan randen van binnensteden.

- Als tegenhanger van de schaalvergroting zien we de trend van schaalverkleining. Winkelketens proberen zich door specialisatie in kleine winkels te onderscheiden van andere winkels.
- In de retail is steeds vaker de sterke filialisering van winkelgebieden te zien, welke ertoe leidt dat winkelgebieden 'op elkaar gaan lijken'. Deze herkenbaarheid heeft voor de markt en de consument waarde, omdat winkelgebieden daarmee een bepaald 'basisaanbod' hebben. De filialisering mag echter niet ten koste gaan van het onderscheidend vermogen van winkelgebieden. Er wordt daarom steeds meer aandacht geschonken aan de uniciteit van een gebied.
- De detailhandelsbestedingen hebben een aantal jaren onder druk gestaan, ten gevolge van de tegenvallende economische groei, met werkloosheid en diverse lastenverzwaringen tot gevolg. Door de toegenomen kosten is de concurrentie om de consumenteneuro toegenomen. Als gevolg hiervan heeft de detailhandel te maken gehad met een omzetsdaling. Sinds enige tijd is weer herstel zichtbaar in de consumentenbestedingen. Naar verwachting zullen de bestedingen de komende jaren verder groeien.
- De prijsstelling van producten is een belangrijke factor bij de keuze voor een winkel of winkelgebied. Steeds vaker staat niet meer de klantentrouw centraal, maar de prijsstelling van de

winkels. Wanneer iemand een product elders goedkoper kan verkrijgen, is die eerder geneigd daarvoor van aankoopplaats te wisselen. Het discountsegment komt hierdoor op, zowel bij supermarkten als in de niet-dagelijkse sector (zoals Action, outlet-centers).

- E-commerce heeft een deel van de verkoop van de gevestigde detailhandel overgenomen. Met name in probleemloze en emotionele goederen van uniforme kwaliteit, zoals cd's, boeken, reizen en dergelijke, is het medium sterk. De bedreiging van internet is daarom vooral merkbaar bij doelgericht, laagfrequent gekochte artikelen. Voorsnog is het aandeel detailhandelsverkoop via internet, op het totaal van de consumentenbestedingen, erg klein. Concreet zien en 'voelen' van producten blijft van doorslaggevende betekenis en ook de wijze van betalen op internet remt de bestedingen via dit aankoopkanaal. Voorsnog wordt daarom uitgegaan van een beperkte invloed van het medium op de bestedingen.
- In de retail worden steeds nieuwe concepten ontwikkeld, zoals bijvoorbeeld brandstores, flagshipstores, lifestyle concepten, themacentra en Factory Outlet centra. Deze concepten zoeken passende locaties. Dit biedt kansen om het onderscheidend vermogen van met name de binnensteden op te waarderen en leidt er tevens toe dat de traditionele winkelhiërarchie onder druk staat.
- Integratie van detailhandel, dienstverlening, horeca, vermaak en vrijetijdsconcepten biedt een kans om het onderscheidend vermogen van verschillende concentraties te vergroten. Bij gebrek aan sturing bij de profilering van aanbodconcentraties kan dit echter ook leiden tot een nog grotere menging van doel-

groepen en afbreuk doen aan herkenbaarheid en regionale concurrentiekracht.

- Met de schaalvergroting in grootschalige branches en de afnemende bestedingen in bijvoorbeeld de branches doe-het-zelf en woninginrichting is de afgelopen jaren ook de branchevervaging toegenomen. Binnen winkelformules is dit aspect erg moeilijk te reguleren en te handhaven. In het beleid van veel gemeenten heeft dit ook geen prioriteit. Slechts bij excessen wordt opgetreden.
- Brancheverbreiding op PDV-locaties: op oorspronkelijke PDV-locaties is tegenwoordig veel meer te krijgen buiten het oorspronkelijke PDV-assortiment om. In de markt ontwikkelen zich ook buiten de PDV-branches om formules met een omvang van 1.000 tot 4.000 m² wvo en meer. Naast het kernassortiment worden steeds meer andere soorten artikelen opgenomen, soms structureel, soms actiematig.

5.3 Plannen en initiatieven

Ongekend veel huidige dynamiek in de detailhandel

In de gemeente Roosendaal spelen op dit moment tal van initiatieven voor uitbreiding en/of modernisering van het winkelaanbod. Deels zijn deze plannen in uitvoering (zoals in de binnenstad van Roosendaal), deels in een ver gevorderd stadium van planning en soms nog in een initiatieffase. De plannen spelen op elk niveau; in de binnenstad, op wijk- en buurt niveau, de dorpen en grootschalige concentraties.

5.3.1 Lokale initiatieven

Binnenstad

Voor de binnenstad zijn op dit moment geen concrete grootschalige ontwikkelingen voor toevoeging van detailhandel voorzien. Wel zijn er meerdere projecten en initiatieven gericht op optimalisatie. De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

- *De Nieuwe Markt*: een belangrijk onderdeel hiervan is de aanleg van een ondergrondse parkeergarage. In totaal krijgt de garage 520 parkeerplaatsen. De Nieuwe Markt wordt na de bouw van de parkeergarage heringericht. Het wordt een autovrij- en publieksvriendelijk plein.
- *Blokkerlocatie*: Op de locatie komt een nieuwe winkel voor Blokker, inclusief drie overige winkels. Het totale volume bedraagt 1.800 m² bvo. Daarnaast worden er circa 20 woningen boven de winkels gerealiseerd. Het Paviljoen: Ter hoogte van de Dr. van Dregtstraat komt een paviljoen. In dit paviljoen komt onder andere daghoreca met de mogelijkheid voor een terras op het plein. Daarnaast is er beperkt ruimte voor een aantal andere functies waaronder een reisbureau.
- *De Passage*: De doorloop tussen de Nieuwe Markt en de winkels in de Raadhuisstraat wordt gerenoveerd en krijgt een geheel nieuwe uitstraling. De vernieuwde Passage zal eind 2007 gereed zijn en zal circa 4.500 m² bvo aan winkels omvatten. Per saldo is nauwelijks sprake van een uitbreiding van het winkelaanbod.
- *Tussen de Markten*: De definitieve plannen voor het gebied Tussen de Markten (achter de nieuwe winkel van Blokker) moeten nog verder worden ontwikkeld. Er bestaan ideeën om aan twee zijden te verdichten met commerciële ruimten in combina-

tie met woningen. Ook worden de huidige (zaagtand)winkels en het voormalige ING-pand in de ontwikkeling meegenomen.

- Diverse marktpartijen en eigenaren bekijken de mogelijkheden voor een versterking van de detailhandel rond en in de Roselaar. De plannen verkeren nog in een oriënterend stadium.

Wijk- en buurtniveau

Ook op wijk- en buurtniveau spelen verschillende plannen en initiatieven. Hieronder worden deze kort beschreven.

Tolberg-centrum

Er spelen al enig tijd plannen voor herontwikkeling van winkelcentrum Tolberg. Inmiddels is er een bouwvergunning afgegeven voor realisatie van fase 1. Het betreft de uitbreiding van de Albert Heijnsupermarkt. Het gaat om een bruto toevoeging van 300 m². Omgerekend naar wvo komt dit neer op een toevoeging van circa 240 m² wvo³⁴.

Naast de uitbreiding van de supermarkt, wordt momenteel gewerkt aan de planontwikkeling van fase 2 en 3. Hierbij wordt gekeken naar Tolberg Centrum als geheel. In de huidige situatie zijn de plannen echter nog niet concreet. De hoofdlijn is echter wel om het aanbod te upgraden en de uitstraling te verbeteren.

Dijkcentrum

In winkelcentrum Dijkcentrum zullen de twee supermarkten (voormalige) Edah en Plus worden samengevoegd tot één supermarkt. Naar verwachting zal er een Plus supermarkt terugkomen met een

³⁴ Uitgaande van een bruto/netto verhouding van 100/80.

omvang van ca. 2.000 m² vvo. Zoals de plannen er eind 2007 uitzien zal de Plus supermarkt verplaatsen naar de locatie van Edah aan de andere kant van het centrum. De winkel zal op deze locatie verder uitbreiden richting het aangrenzende parkeerterrein. Op de oude plek van de supermarkt wordt ingestoken op niet-dagelijkse artikelen. Er wordt gedacht aan de komst van een HEMA-vestiging. Per saldo zal sprake zijn van een toename van het winkelaanbod met 1.000 tot 1.500 m² bvo.

Lindenburg

Voor het buurtwinkelcentrum Lindenburg zijn plannen voor uitbreiding van de supermarkt. C1000 is nu voornemens de winkel te vergroten. Het gaat in totaal om een uitbreiding van 350 m² bvo. Deze uitbreiding zal aan de voor- en achterzijde van de winkel plaatsvinden. Een netto toevoeging van ca. 280 m² vvo³⁵. Een deel van het verkoopoppervlak zal benut worden voor een breder en dieper assortiment. Daarnaast zal ook de inrichting van de winkel worden aangepast, met meer ruimte voor aspecten als overzichtelijke indeling van de winkel, bredere gangpaden en een goede presentatie van de producten.

Daarnaast zijn er ook plannen voor een dakopbouw (aan de voorzijde van het winkelcentrum) met een omvang van 150 m² bvo. Deze ruimte is niet bestemd als verkoopvloeroppervlak maar als sociale ruimte. Hier wordt onder andere een kantine voor het personeel, een kantoor, toiletten etc. gerealiseerd.

³⁵ Uitgaande van een verhouding van bruto/netto oppervlak van 100/80.

Kalsdonk

In de wijk Kalsdonk zal de Aldi een nieuwe locatie betrekken. In het gebied Philipslaan/Lorentzstraat zal sloop/ nieuwbouw worden gerealiseerd. Op de locatie wordt een nieuw buurthuis, de nieuwe supermarkt van Aldi en 77 appartementen gerealiseerd. De Aldi krijgt een omvang van circa 1.100 m² bvo. Dit betekent een netto uitbreiding van circa 330 m² ³⁶. Op de oude locatie van de Aldi zullen 30 nieuwe appartementen terugkomen.

Daarnaast wordt in de Heilige Hart Kerk een medisch cluster gerealiseerd. Hierin zullen onder andere de fysiotherapeut en de tandarts die nu gevestigd zijn aan de Philipslaan intrek nemen. Voor de overige, veelal verspreide bewinkeling in de wijk zijn op dit moment geen plannen bekend. Wel zijn er plannen om een weekmarkt in de wijk te houden.

Spoorhaven

Spoorhaven is het gebied dat zich uitstrekt van het Kadeplein tot het RBC-stadion en van de Westrand tot de spoorlijn. Het plan omvat een transformatie van een verouderd bedrijventerrein naar een woon-, werk- en recreatiegebied. SpoorHaven biedt gezien de ligging (op korte afstand van de binnenstad) ruimte voor centrumgerelateerde functies. Het gaat hierbij om voorzieningen als sport & leisure, onderwijs en uitgaan & evenementen. Ook voorziet het plan in ruimte voor een nieuw stadskantoor. Het nieuwe stadsdeel

³⁶ De huidige Aldi heeft een omvang van circa 550 m² vvo. Ook hier wordt een omrekenfactor van 100/80 gehanteerd. Dit betreft overigens een landelijk gemiddelde norm. Bij een discount supermarkt zoals een Aldi zal deze verhouding overigens hoger liggen (100/90). Hiermee zal de netto toevoeging iets hoger uitkomen.

wordt met de aanleg van een passerelle – een verbinding voor langzaam verkeer over het spoor – ook vanaf het station en de stationsomgeving goed bereikbaar.

Het programma voor het gebied SpoorHaven is in 2 fasen gedeeld. In fase 1 gaat het om de functies wonen (circa 1.000 woningen in het 'Kade-Havengebied') en op de 'Kop van de Kade' een functioneel 'niet-concurrerende pool' ten opzichte van functies in het eigenlijke stadscentrum met 'grootschalige stedelijke voorzieningen' te weten werken, uitgaan en leisure, grootschalige parkeervoorziening. De woningopgave van de gemeente krijgt een belangrijke impuls met de realisatie van SpoorHaven. Er komen in totaal zo'n 1.100 woningen, zowel appartementen als grondgebonden woningen. Een kwart van het programma bestaat uit sociale huur- en starterswoningen. De woonmilieus krijgen een bijzonder karakter door de speciale aandacht voor het water. Zo krijgt de bestaande Vliet een prominente plek en wordt de Molenbeek als slingerende beek teruggebracht in het gebied. Ook is er rekening gehouden met de realisatie van een jachthaven.

Daarnaast is er ook ruimte voor onderwijs. Er komt de vestiging van een Regionaal Opleidingscentrum (ROC) in SpoorHaven. Ook is in de plannen voorzien in de huisvesting van een VMBO.

Westrand

In fase 1 staat ten aanzien van de detailhandel de realisatie van een goed functionerend wijkwinkelcentrum centraal. Het wijkwinkelcentrum dient functie te hebben voor zowel de inwoners van de

bestaand wijk Westrand als voor de nieuwe inwoners van Spoorhaven.

Ten aanzien van de locatie staan op dit moment twee mogelijkheden open. De eerste mogelijkheid betreft het versterken en upgraden van het bestaande winkelcentrum Rembrandtgalerij. De andere mogelijkheid is de ontwikkeling van een nieuw winkelcentrum op de meer centraal in de wijk gelegen VMBO locatie aan de Van Goghlaan. Bij deze tweede mogelijkheid is het uitgangspunt dat de winkels van de Rembrandtgalerij over gaan naar de nieuw te ontwikkelen locatie. De omvang van het nieuwe centrum bedraagt volgens huidige inzichten circa 5.700 m² bvo. Het is op dit moment onduidelijk om hoeveel m² nieuwe toevoeging detailhandel het zou gaan. Wel wordt gedacht aan de toevoeging van een nieuwe (discount) supermarkt met een omvang van circa 1.200 m² bvo in aanvulling op de al gevestigde fullservice supermarkt. De huidige supermarkt is echter beperkt van omvang (645 m² wvo) en zal worden uitgebreid tot circa 1.500 m² bvo. Netto komt dit in totaal neer op een toevoeging van circa 1.500 m² supermarktaanbod.

In fase 2 bestaat het programma uit de functies kantoren, leisure en recreatie (waaronder een bioscoop en een hotel met congresfaciliteiten). Daarnaast wordt gedacht aan een jachthaven met passantenplaatsen. Voor het RBC stadion wordt een uitbreiding van het aantal zitplaatsen beoogd (circa 5.000 tot maximaal 10.000). Naast de uitbreiding van het aantal zitplaatsen wordt gestreefd naar uitbreiding van leisure en commerciële functies. In eerste instantie werd ook gedacht aan de realisatie van 10.000 à 12.000 m² aan commerciële functies (bijvoorbeeld grootschalige detailhandel of

kleinschalige bedrijvigheid al of niet met baliefunctie). Deze planvolumes zijn op basis van nader onderzoek niet meer actueel.

Solitaire supermarkten

Super de Boer Pollemans

Op de korte termijn zijn er plannen om de Super de Boer van Pollemans aan de Beethovenlaan uit te breiden met 400 tot 500 m² wvo, door een stuk van het magazijn bij de winkel te betrekken. Daarnaast wordt gedacht over ontwikkelingen naar de toekomst toe. Enerzijds behoort verplaatsing naar Oostpoort tot de mogelijkheden en anderzijds liggen er ook mogelijkheden voor herontwikkeling op de huidige locatie.

Agrimarkt

De solitair gelegen supermarkt Agrimarkt aan de Streuvelsloaan in de wijk Kroeven heeft een verzoek ingediend voor een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak van 300 m² wvo. Deze vraag volgt naar aanleiding van de herziening van het bestemmingsplan Kroeven. Hierin wordt verzocht de supermarkt positief te bestemmen voor detailhandel (de bestemming is nu kantoordoeleinden) en daaraan bovengenoemde uitbreidingsruimte toe te kennen.

Megasupermarkten

Meerdere gevestigde supermarkten in Roosendaal hebben belangstelling getoond voor de vestiging van een megasupermarkt (bijvoorbeeld door verplaatsing van de huidige super). Qua locatie wordt daarbij onder meer gekeken naar Oostpoort.

Solitair PDV-aanbod

Praxis heeft plannen opgevat om de winkel aan de Laan van België uit te breiden van 2.100 m² in de huidige situatie tot 3.500 m² in 2008. Hiermee kiest Praxis duidelijk voor een vestiging in het centrum, terwijl er de laatste jaren sprake is geweest van een eventuele verhuizing naar Oostpoort.

Grootschalige en bijzondere concentratie

Rosada

In het Factory Outlet Center Rosada stond in mei 2007 nog steeds circa 5.000 m² wvo leeg³⁷. Het management is druk bezig met het zoeken naar nieuwe invullingen. Daarnaast is Rosada in augustus 2007 procedures gestart om een uitbreiding van circa 5.000 m² bvo te realiseren. Dit dient op de plek te komen waar nu nog het parkeerdek is, aan de achterzijde van het winkelcentrum. Het parkeerdek zou dan opschuiven. Het centrum zal daarmee groeien naar een omvang van circa 16.000 m² wvo ofwel 20.000 m² bvo. Op deze wijze wordt getracht om met name de bovenregionale verzorgingsfunctie verder uit te bouwen.

Oostpoort

Op de locatie Oostpoort wordt door diverse marktpartijen al enkele jaren gestudeerd op een uitbreiding c.q. herontwikkeling. Begin 2007 zijn door TCN en BVR de plannen geconcretiseerd middels o.a.

³⁷ De aanbodgegevens van Rosada zijn gebaseerd op de situatie van het moment op peildatum. Eind oktober 2007 is een deel van de leegstand ingevuld met bij benadering 2.000 m² wvo.

een economische effectenrapportage³⁸. Deels voorzien de plannen in verbetering/uitbreiding van het bestaande aanbod en deels gaat het om verplaatsing van bedrijven elders uit Roosendaal. Naast detailhandel wordt er ook gedacht aan het toevoegen van overige functies zoals leisure en horeca. Het totale planvolume bedraagt circa 57.300 m² bvo. Daarnaast wordt de bestaande meubelboulevard in de plannen cosmetisch aangepast. Op de Oostpoort-locatie zal dan op basis van deze plannen een PDV en GDV-cluster ontstaan van circa 70.000 m² bvo.

Het programma aan detailhandel bedraagt in de nieuwe plannen bijna 45.000 m² bvo. Hiervan zal een deel verplaatsing zijn (circa 19.500 m² bvo) en een deel toevoeging van nieuw te vestigen detailhandel (25.400 m² bvo). Het detailhandelsprogramma is opgebouwd uit 3 componenten:

- Wonen en DHZ ('traditioneel' PDV);
- Dagelijkse artikelensector (met een megasupermarkt);
- GDV-branches zoals fiets- en autoaccessoires, multimedia, sport en spel, dibevo en huishoudelijke artikelen.

Het beoordelen van de voorgedragen plannen op de haalbaarheid en wenselijkheid vormt een belangrijk onderdeel van de thans op te stellen detailhandelsnota. De omvang en invulling van het programma zijn dus nog geenszins als hard te bestempelen. Eind 2007 is de gemeente Roosendaal dan ook al in overleg met de initiatiefnemers op basis van bijgestelde planvolumes en ambities.

³⁸ Goudappel Coffeng, Revitalisering Oostpoortgebied, economische effectstudie, februari 2007

Spanning op planvolumes

In onderstaande tabel is een overzicht van het totale planvolume in Roosendaal weergegeven.

Tabel 5.1 Samenvattend overzicht benadering plannen en initiatieven Roosendaal (in m² bvo)

Gebied	Hard	zacht
<i>Binnenstad</i>	2.000 m ²	<i>Nog niet bekend</i>
<i>Wijk- en buurtcentra</i>		
Tolberg	300 m ²	Fase 2 + 3: 1.250 m ²
Dijkcentrum	1.000 – 1.500 m ²	-
Kalsdonk	400 m ²	-
Lindenburg	350 m ²	-
Westrand		5.700 m ²
<i>Totaal</i>	<i>2.050 – 2.550 m²</i>	<i>6.950 m²</i>
<i>Solitaire supermarkten</i>	800 m ²	-
<i>PDV-solitair</i>	1.400 m ²	
<i>Grootschalig en bijzonder</i>		
Rosada	10.000 m ²	
Oostpoort	-	45.000 m ²
		(incl. verplaatsingen)
<i>Totaal</i>	<i>10.000 m²</i>	<i>45.000 m²</i>
Totaal m ² bvo (circa)	16.750 m ²	51.950 m ² bvo

In totaal gaat het dan om bijna 17.000 (hard) en bijna 52.000 m² bvo (zacht) aan planvolumes die in de initiatieven zijn opgenomen. Ter illustratie het huidige aanbod in de stad Roosendaal bedraagt ruim 140.000 m² wvo. In verhouding tot de te bepalen distributieve ruimte zet dit veel spanning op de initiatieven. Het is dan ook ge-

wenst om de juiste keuzen en afwegingen te maken. Uiteraard zijn de verschillende planinitiatieven niet allemaal even 'hard'.

5.3.1 Plannen en ontwikkelingen in de regio

In de regio rond de gemeente Roosendaal zijn eveneens verschillende initiatieven in de detailhandel gaande. Zoals eerder al is aangegeven zijn de hoofdcentra van Bergen op Zoom en Etten-Leur in de afgelopen jaren aanzienlijk opgewaardeerd. In het volgende overzicht zijn de recente ontwikkelingen in de regio weergegeven.

Breda

- In het centrum van Breda zal op de locatie 'Achter de Lange Stallen', 34.000 m² nieuwbouw en herontwikkeling plaatsvinden. In het project zal detailhandel, horeca en diensten ontwikkeld worden. Het hoofdwinkelcentrum wordt hierdoor uitgebreid met mode, slow-food, multimedia en sport.
- Op de Woonboulevard zijn nieuwbouwplannen om in 2008/2009 ca. 8.000 m² grootschalige detailhandel en horeca te ontwikkelen.
- In het Stadion Kwartier zijn plannen voor 21.700 m² nieuwbouw en verplaatsing van detailhandel. Het zal gaan om detailhandel in de sportbranche, een megasupermarkt en overige voorzieningen. Hiernaast voorzien de plannen in de komst van een megabioscoop en een uitbreiding van het stadion.
- Hornbach wil zich in 2008 vestigen in Breda met een doe-het-zelfwinkel van 23.000 m².
- Voor de Bavelse Berg wordt gesproken over de nieuwbouw van 20.000 m² detailhandel. De belangrijkste branches waaraan

wordt gedacht zijn sport en recreatie. Hiernaast bestaan er plannen over een evenemententerrein en -hal.

- De omvang van de plannen in zijn totaliteit is bijzonder groot. Reden voor de Gemeenteraad om een nader onderzoek in te stellen naar de wenselijkheid van realisatie van de diverse projecten.

Etten-Leur

- In Etten-Leur zijn plannen voor de bouw van het Trivium, waarin sneeuwparadijs The Artic, een ijsbaan, zwembad, sporthal, winkels en fitnessruimte moet komen. Er wordt gedacht aan de inpassing van een fors programma aan grootschalige detailhandel, waaronder een megasportwinkel met een oppervlak van maximaal 6.000 m².
- Er zijn initiatieven om de hoek van de Oude Bredaseweg met de Anna van Berchemlaan te herontwikkelen. Het is de bedoeling dat de relatie tussen de Oude Bredaseweg en het vernieuwde centrum wordt verbeterd. Er wordt gedacht aan een complex met winkels en appartementen, maar de verhouding is nog niet bekend.
- Er zijn plannen voor de herontwikkeling van cultureel centrum De Nobelaer. Het is de bedoeling dat De Nobelaer wordt verplaatst naar een locatie dicht bij centrum, op de huidige locatie van het zwembad.
- Er zijn initiatieven voor realisatie van een supermarkt van ca. 1.500 m² wvo in de Bisschopsmolenstraat.

Bergen op Zoom

- De gemeente zoekt naar een mogelijke invulling voor het industriële pand De Zeeland en omgeving. Momenteel zijn er verschillende partijen die ideeën hebben voor het pand. Er wordt gedacht aan een invulling met detailhandel, waaronder een grootschalige supermarkt.
- Colruyt heeft een plan ingediend om zich met andere functies aan de Wouwsestraatweg te vestigen. De supermarkt dient dan 2.500 m² vwo groot te worden
- De Albert Heijn uit het centrum heeft aangegeven te willen verplaatsen naar een beter bereikbare locatie. Daarbij wil de supermarkt ook opschalen naar een moderne omvang, wellicht zelfs een XL.

Samenvattend

Nadat de binnensteden van Bergen op Zoom en Etten-Leur zich de afgelopen jaren versterkt hebben, zien we nu daarop volgend de initiatieven in de supermarktbranche en de perifere en grootschalige detailhandel in deze kernen en Breda opkomen. Dit betekent dat de regionale concurrentie in alle opzichten verhevigd.

5.4 Marktmogelijkheden en toekomstig functioneren

In deze paragraaf worden de kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden voor de detailhandel in de dagelijkse en niet-dagelijkse artikelensector benaderd. De benadering vormt een belangrijke basis voor het bepalen van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de de-

tailhandel op de verschillende verzorgingsniveaus in de Roosendaalse detailhandelsstructuur.

Uitgangspunten algemeen

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Het draagvlak in de kern Roosendaal zal de komende jaren beperkt toenemen van 67.400 naar 68.000 in 2015.
- De bestedingen worden naar de toekomst toe constant gehouden. De ervaringen in de afgelopen jaren hebben immers geleerd dat het lastig is om voorspellingen in deze te doen. De detailhandelsbestedingen in de dagelijkse artikelensector liggen op ca. € 2.150,- per hoofd van de bevolking. In de niet-dagelijkse artikelensector liggen de detailhandelsbestedingen op ca. € 2.425,- per hoofd van de bevolking³⁹.
- Voor de aannames in de koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing is onderstaand een maximaal, taakstellend en ambitieus scenario opgezet.

Ambities voor Roosendaal als regionale winkelstad

- Het ambitieniveau is om de koopkrachtbinding in de dagelijkse artikelensector terug te brengen van 94% naar het niveau van 1998 zijnde 98%. Met de geplande versterkingen op buurt- en wijkniveau, het verder optimaliseren van de supermarktstructuur en het eventueel inpassen van een megasupermarkt moet het mogelijk zijn om de binding weer in de richting van het oude niveau te tillen. Daardoor zal ook de toevloeiing in absolute zin iets toenemen. Een verdere verhoging van de toevloeiing in

³⁹ Bron: Voorlopige inschatting van BRO op basis van HBD gegevens.

de dagelijkse artikelensector (boven de nu al voorziene 10%) ligt niet voor de hand gezien de sterke regionale concurrentie.

- In de niet-dagelijkse artikelensector wordt de koopkrachtbinding opgevoerd van 85% naar 90% en komt daarmee zelfs nog hoger uit dan is gemeten in 1998 (was 88%). De koopkrachttoevloeiing in deze sector is verder opgehoogd naar het taakstellende maximum van 55%. Dit gaat uit van een hoog ambitieniveau dat alleen kan worden gerealiseerd met bijzondere en unieke projecten en functies. Het gaat dan vooral ook om het onderscheidend vermogen. Dit dient tot uitdrukking te komen in parallelle investeringsprojecten voor zowel de binnenstad, Rosada maar ook op de perifere locatie Oostpoort. Alle drie de locaties moeten een bredere (ook regionale) doelgroep gaan aanspreken. Pas dan kan het ook interessant zijn om bijvoorbeeld combinatiebezoeken met Rosada af te dwingen. Voor Rosada liggen de plannen klaar. De plannen en investeringen voor de binnenstad dienen in deze ambitie verder te reiken dan wat er nu aan initiatieven op stapel staat. Ook de ontwikkeling van Oostpoort dient op maat gesneden te worden en hangt uiteraard samen met de binnenstedelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is om Rosendaal als regionale winkelstad verder op de kaart te zetten. In de detailhandelsvisie zal dit verder uitgewerkt moeten worden.

Tabel 5.2 Benadering kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden stad Rosendaal (dagelijkse artikelen)

	Dagelijks	Niet-dagelijks
Inwoners	68.000	68.000
Bestedingen per hoofd	€ 2.150,-	€ 2.425,-
Bestedingspotentieel (mln.)	€ 146,2	€ 164,9
Koopkrachtbinding (%)	98%	90%
Tot. Gebonden best (in mln.)	€ 143,3	€ 148,4
Koopkrachttoevloeiing (in % best.)	10%	55%
Omzet door toevloeiing (in mln.)	€ 5,8	€ 5,8
Totale besteding (in mln.)	€ 159,2	€ 329,8
Omvang wvo totaal (m²)	20.990	120.594
Omzet per m² wvo	€ 7.580,-	€ 2.730
Normatieve omzet	€ 6.450,-	€ 2.100,- tot € 2.300,-
Uitbreidingsruimte	3.700	22.800 tot 36.500

Uitbreidingsmogelijkheden tot 2015

De gehanteerde uitgangspunten leiden tot de volgende mogelijkheden voor uitbreiding van het winkelaanbod in de stad Rosendaal tot 2015:

- In de dagelijkse artikelensector bedraagt de maximale distributieve ruimte ca. 3.700 m² wvo. Deze ruimte is berekend op basis van maximale aannames en een gemiddelde omzet per m² wvo (€ 6.450,- per m² wvo) die duidelijk lager ligt dan de thans gerealiseerde omzet. De huidige harde en zachte plannen voor met name uitbreidingen op buurt- en wijkniveau nemen deze ruimte al voor een belangrijk deel in beslag. Dat betekent dat ook bij nieuwe ontwikkelingen (winkelcentrum Westrand, megasupermarkten) primair gekeken dient te worden naar verplaatsin-

gen. Bij een overschrijding van de distributieve ruimte zal sprake zijn van een sterkere verdringing binnen de dagelijkse artikelensector. Dit beeld is ook in andere steden in Nederland aan de orde.

- Uitgaande van een normatieve omzet in de huidige bandbreedte van € 2.100,- tot 2.300 per m² wvo bedraagt de distributieve ruimte in de niet-dagelijkse artikelensector ca. 23.000 à 36.500 m² wvo. Ook nu is gerekend met een hoog ambitieniveau en optimale aannames. Het beeld kan alleen bevestigd worden als er werkelijk goede en unieke initiatieven van de grond komen. De genoemde volumes kunnen iets groter zijn, indien het gaat om grootschalige en perifere ontwikkelingen en kleiner indien het gaat om binnenstedelijke ontwikkelingen. Ook nu geldt dat een deel van deze ruimte al wordt ingevuld door de uitbreidingen en invulling van de leegstand van Rosada. De overige uitbreidingsruimte zal zorgvuldig ingezet moeten worden om én de binnenstad te versterken én om de PDV-locatie Oostpoort te versterken. De eerder geraamde volumes voor de ontwikkeling van Oostpoort (45.000 m² bvo inclusief verplaatsingen) overschrijden de berekende uitbreidingsruimte royaal.

Uitbreidingsmogelijkheden per branche in offensief scenario

In navolgende tabel is binnen het taakstellend scenario de markt-ruimte benaderd per 2015 voor een zevental branches op het niveau van de gemeente Roosendaal. Deze branches spelen met name een rol bij de afwegingen voor de perifere en grootschalige detailhandel. In de benaderingen is uitgegaan van in de Roosendaalse situatie maximaal haalbare binding- en toevloeiingscijfers.

De aangegeven marktruimte is dan ook alleen haalbaar bij een hoog ambitieniveau.

De koopkrachtbinding en -toevloeiing per 2015 zijn ingeschat op basis van de huidige koopstromen in Roosendaal, referentiecijfers (Bolt en door BRO uitgevoerd consumentenonderzoek in andere steden), de huidige en verwachte toekomstige aanbodstructuur in Roosendaal en in de regio.

Uitgangspunten

- De gehanteerde bestedingscijfers en gemiddelde vloerproductiviteiten (landelijk gemiddelde per m² wvo) voor de verschillende branches zijn afkomstig van het HBD (meest recent beschikbare cijfers zijn over 2006) en bewerkt door BRO.
- Voor de subbranche automaterialen ontbreken betrouwbare gegevens. Om die reden is de benadering in deze branche beperkt tot fietsen.
- In diverse branches hanteert het HBD een beperkter aantal sub-branches dan Locatus. Om die reden wijkt het aangegeven oppervlak in een aantal gevallen af van cijfers elders.
- Bij bestedingen in de woonbranche is rekening gehouden met een aandeel van bestedingen van niet-woninginrichtingsartikelen in de woninginrichtingszaken van ca. 10%.
- Voor wat betreft de vloerproductiviteit is rekening gehouden met de verwachte samenstelling van het aanbod.

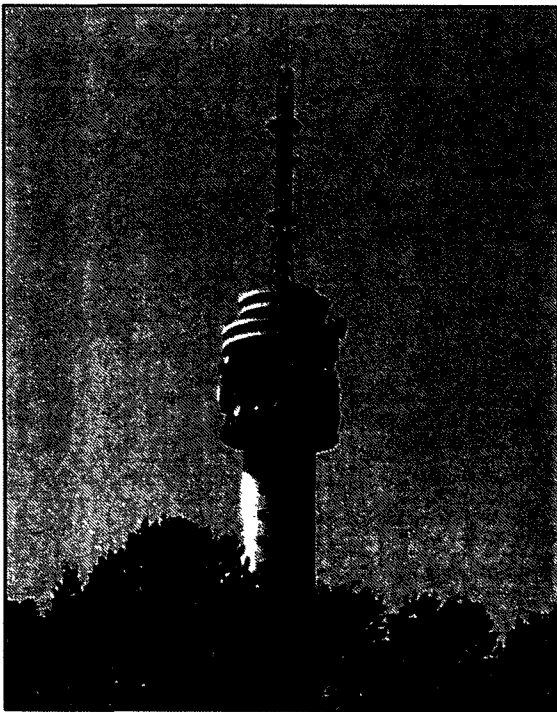
Tabel 5.3 Gemeente Roosendaal: Benadering economisch functioneren en uitbreidingsruimte per branche 2015

	Wonen	Doe-het-zelf	Tuincentra	Bruin- en witgoed	Fietsen	Sport	Spel	
Inwoners Roosendaal 2015	78.048	78.048	78.048	78.048	78.048	78.048	78.048	78.048
Bestedingen per hoofd	€ 538,-	€ 259,-	€ 68,-	€ 288,-	€ 77,-	€ 74,-	€ 45,-	
Bestedingspotentieel (in mln.)	€ 42,0	€ 20,2	€ 5,3	€ 34,6	€ 6,0	€ 5,8	€ 3,5	
Koopkrachtbinding (%)	70%	98%	85%	92%	85%	85%	90%	
Gebonden bestedingen (in mln.)	€ 29,4	€ 19,80	€ 4,5	€ 20,7	€ 5,1	€ 4,9	€ 3,2	
Koopkrachttoevoeiing (aandeel omzet)	45%	30%	30%	35%	10%	30%	30%	
Omzet door toevoeiing (in mln.)	€ 24,0	€ 8,5	€ 1,9	11,1	€ 0,6	€ 2,1	€ 1,4	
Totale omzet (in mln.)	€ 53,4	€ 28,3	€ 6,4	31,8	€ 5,7	€ 7,0	€ 4,5	
m ² wvo totaal	39.657	10.632	5.800	4.467	1.903	3.264	3.059	
Omzet per m ² wvo	€ 1.348,-	€ 2.662,-	€ 1.111,-	€ 7.122,-	€ 2.983,-	€ 2.149,-	€ 1.476,-	
Landelijk gemiddelde per m ² wvo	€ 1.100	€ 1.660	€ 650,-	€ 4.700,- à € 5.000,-	€ 2.380,-	€ 2.150,-	€ 2.800,-	
Uitbreidingsruimte in m ² wvo	8.930	6.416	4115	1.900 – 2.300	480	Geen	Geen	

Uit de tabel kan worden geconcludeerd dat, onder de optimale aannames, vooral in de traditionele PDV-branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra sprake is van een forse marktruimte voor uitbreiding en vernieuwing

6. STERKTE-ZWAKTE ANALYSE

Op basis van de analyses en de eigen waarnemingen en interpretaties van BRO is voor de verschillende lagen in de verzorgingstructuur een samenvattend overzicht opgesteld van de sterke en zwakke punten in de Roosendaalse detailhandelsstructuur.



Roosendaal Totaal	
Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none"> • Veel dynamiek in de detailhandel • ruim en divers winkelaanbod, met name in de niet-dagelijkse sector • gemiddeld goed functioneren van de detailhandel • sterk aanbod in de recreatieve branches, zoals kleding en mode, schoenen en lederwaren en warenhuis. • redelijke koopkrachtbinding in de dagelijkse artikelensector • redelijk evenwicht in de hiërarchie binnen de verzorgingsstructuur • een aantal sterke wijk- en buurtcentra, waardoor er een redelijke balans is tussen wijk- en buurtcentra • Oostpoort als goed bereikbare PDV-locatie • met FOC Rosada heeft de gemeente een bovenregionale trekker in huis 	<ul style="list-style-type: none"> • achterblijvend aanbod in de dagelijkse artikelensector in de gemeente • iets meer dan gemiddelde leegstand • door de grote dynamiek dreigt versnippering van het aanbod • achterblijvende schaalgrootte van de meeste supermarkten • afname van de koopkrachtbinding in de afgelopen jaren, zowel in dagelijkse als niet-dagelijkse sector. • matig gepositioneerd hoofdwinkelcentrum • enkele minder goed functionerende wijk- en buurtcentra • functioneren dorscentra onder druk • veel supermarkten op solitaire locaties • weinig profilering en sterk verspreid aanbod van perifere en grootschalige branches • ontbreken duidelijk geconcentreerde grootschalige winkelconcentratie • veel knelpunten in de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit op alle niveaus van de structuur • grote planvolumes zetten spanning op economisch evenwicht • veel regionale concurrentie



Hoofdwinkelcentrum, de binnenstad

Sterk

- relatief veel winkelaanbod in de binnenstad ten opzichte van vergelijkbare centra
- ruime keuzemogelijkheden op het gebied van het recreatieve winkelen
- aanwezigheid van drie overdekte winkelcentra
- horeca gedclusterd op de Markt
- clustering van 'kleinere' ondernemers in De Passage De Passage wordt momenteel grondig gerenoveerd, wat de kwaliteit van de binnenstad ten goede komt
- sterke warenmarkt op de maandagen
- economisch redelijk tot goed functionerend
- de Nieuwe Markt wordt herontwikkeld, met een parkeergarage eronder

Zwak

- onduidelijke positionering deelgebieden, waardoor een duidelijke routing ontbreekt
 - te weinig spreiding van trekkers
 - Roselaar als belangrijkste onderdeel van de binnenstad voldoet niet meer voor 100% aan de moderne eisen van ruimtelijke inrichting en uitstraling
 - de Biggelaar ontbeert specifieke trekkracht
 - lang aanloopgebied in de Molenstraat
 - lage consumentenwaardering in het algemeen
 - dreiging van grootschalige en concurrerende ontwikkelingen buiten de binnenstad, toenemende spanning op de winkelmarkt
 - stabilisatie bevolking in de komende jaren
 - Uitstraling van de binnenstad is verre van optimaal. Kwaliteitslag is gewenst.
 - wandvorming Nieuwe Markt zeer matig
-

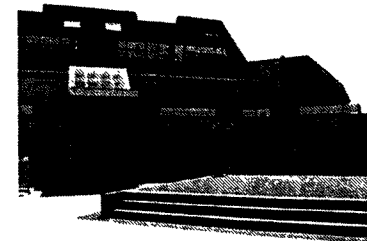
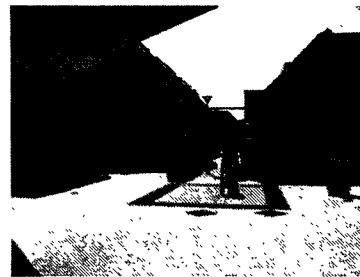
Wijkwinkelcentra, Tolberg Centrum en Dijkcentrum

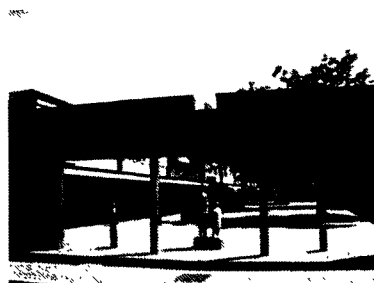
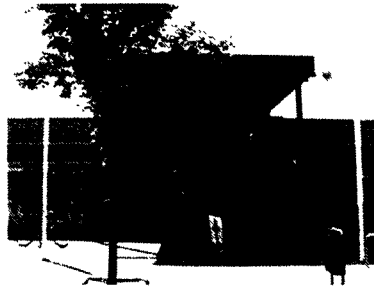
Sterk

- redelijk compleet boodschappen-aanbod
- redelijke mix overige voorzieningen
- goed commercieel functioneren Tolberg Centrum
- plannen voor uitbreiding en versterking
- supermarkten zullen groeien tot een moderne omvang
- Dijkcentrum heeft met Blokker en Zeeman, en Tolberg Centrum met Marskramer trekkers in de niet-dagelijkse sector

Zwak

- Dijkcentrum verliest veel koopkracht vanuit de wijk
 - supermarktaanbod is beperkt complementair
 - matige schaalgrootte supermarkten
 - matig commercieel functioneren Dijkcentrum
 - centra hebben last van invloed solitaire supermarkten
 - matige uitstraling en ruimtelijke kwaliteit
 - mogelijk groeiende concurrentie voor Dijkcentrum door plannen voor herontwikkeling Oostpoort
-





Buurtwinkelcentra

Sterk

- door ligging en supermarktaanbod sterk functioneren van de buurtwinkelcentrum Lindenburg
- goede parkeersituatie Lindenburg
- redelijk functioneren Rembrandtgalerij
- plannen voor vernieuwing en uitbreiding

Zwak

- beperkt verzorgingsgebied voor winkelcentrum Kroeven
 - veelal beperkte schaalgrootte van de supermarkten als trekkers (er zijn al enkele initiatieven voor vergroting van het aanbod)
 - Kroeven heeft duidelijke concurrentie van de solitair gelegen Agrimarkt in het verzorgingsgebied
 - Eventuele komst van een megasupermarkt op een perifere locatie zal negatieve gevolgen kunnen hebben voor de buurtcentra
-

Bijzondere concentratie Rosada

Sterk

- in potentie sterk cluster met boven-regionale aantrekkingskracht
 - ook sterke trekker voor consumenten uit België
 - unieke uitstraling van de bebouwing
 - het cluster is compact en overzichtelijk
 - goede parkeermogelijkheden en bereikbaarheid
 - heel de week geopend
 - veel PR en promotie, ook voor de stad Roosendaal
-

Zwak

- weinig echte 'trekkers'
- nog beperkte variatie
- moeite om in de aanloopperiode consumenten te trekken
- nog veel leegstand
- te weinig synergie met binnenstad





Grootschalige concentratie Oostpoort

Sterk

- functioneert redelijk naar de functie die het op dit moment heeft
- gunstig gelegen op goed bereikbare locatie langs A58, zowel vanuit de gemeente als de regio
- doelmatig centrum dat overzichtelijk is voor de consument
- aanwezigheid van goede parkeermogelijkheden

Zwak

- Het aanwezige aanbod is in het algemeen vrij standaard en weinig vernieuwend
 - Verouderde uitstraling van de bebouwing
 - monofunctioneel
 - achterblijvende investeringen
-

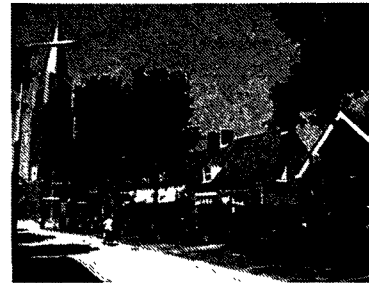
Dorpscentra

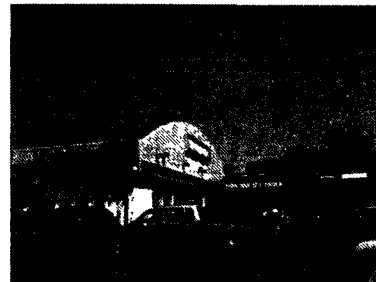
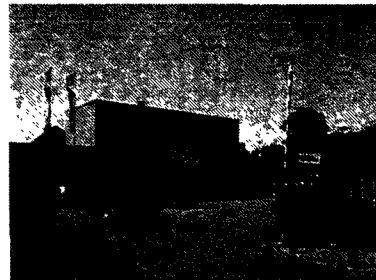
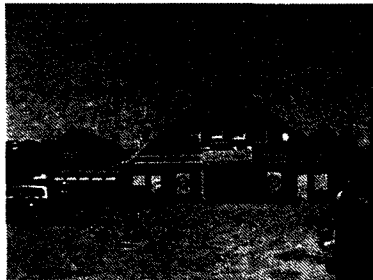
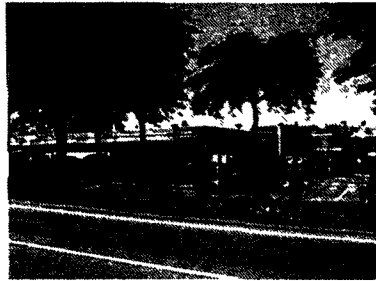
Sterk

- Wouw heeft sterk aanbod, met name in de dagelijkse sector
- schaal van het detailhandelsaanbod dat past bij de identiteit van de plaatsen
- sterke binding dagelijkse sector Wouw
- redelijke binding dagelijkse sector Nispen
- lage huurniveaus
- goede uitstraling centrum Wouw

Zwak

- het aanbod in Heerle en Nispen functioneert matig
 - detailhandel in kleine plaatsen staat onder druk. In Heerle is de supermarkt al verdwenen
 - beperkte schaalgrootte supermarkt in Nispen.
 - perspectieven komen nog verder in de knel door opschaling wijk- en buurtcentra in de kernen Roosendaal en Bergen op Zoom
 - ontbreken draagvlak voor opwaardering
-





Solitaire supermarkten

Sterk

- sterke koopkrachtbinding van de solitaire supermarkten Super de Boer Pollemans, Agrimarkt en Bas van der Heijden
- solitaire supermarkten functioneren in commercieel opzicht goed
- solitaire supermarkten hebben in het algemeen een redelijk moderne schaalgrootte
- wens tot opschaling

Zwak

- bereikbaarheid en parkeermogelijkheden zijn bij de Bas van der Heijden supermarkt niet goed
- solitaire supermarkt zijn sterk concurrerend voor de aanwezige buurt- en wijkwinkelcentra
- hoge parkeerdruk op de piekmomenten bij Super de Boer Pollemans

BIJLAGEN

INDELING WINKELGEBIEDEN

De spreiding of verdeling van het voorzieningenaanbod is niet altijd afgestemd op de bevolkingsspreiding of -dichtheid, door de invloed van consumenten (en hun gedrag), het bedrijfsleven en de overheid op de bewinkelingsstructuur. Door het grote verschil tussen boodschappen doen en winkelen en door ondergrenzen voor bepaalde winkels (om rendabel te kunnen functioneren) en voorzieningen kunnen winkelcentra en voorzieningenconcentraties worden onderscheiden. De diverse typen voorzieningenclusters zijn onderstaand beschreven.

Hoofdwinkelgebied

In het hoofdwinkelgebied is de niet-dagelijkse artikelensector bepalend. Met name de warenhuizen en de modesector (ook met grote winkels) zijn belangrijk voor de trekkracht en de situering of spreiding daarvan is van wezenlijke betekenis voor een goede verdeling van de bezoekersaantallen. De kritische consument gaat niet naar een hoofdwinkelgebied voor de eerste levensbehoeften maar verwacht daar variatie, gespecialiseerde winkels, combinatiemogelijkheden, een gezellige sfeer en goede presentatie. De hoofdwinkelgebieden (zeker de grote en middelgrote) ontleen hun onderscheidend vermogen aan de ambiance (het karakter en de identiteit van een binnenstad) en de vermenging met andere dan winkelelementen. De invulling met winkels is, vanwege de filialisering, immers voor een groot deel identiek aan die in andere hoofdcentra.

Zeker voor bovenlokaal en bovenregionaal verzorgende centra is de autobereikbaarheid van groot belang. De bezoekers per auto besteden meer dan andere bezoekers. Deze bezoekers per auto zijn essentieel voor de omzet van sterk gespecialiseerde winkels. Deze zijn weer nodig om het imago (ook in aanbod) van dergelijke centra op peil te houden. Is dit niet het geval dan zal de consument minder geneigd

zijn de afstand tot de grotere verzorgende centra af te leggen en kiezen voor aanbod dichterbij. De grotere centra zullen de positieve effecten van een groeiende bevolking in een groter gebied ondervinden, wanneer de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid voldoende zijn en zij inspelen op de ervaren, verwende en goed geïnformeerde consument.

De problemen met de bereikbaarheid in de meeste binnensteden geven impulsen aan de ontwikkeling van perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen. In veel plaatsen vindt of vond daarom een zorgvuldige afweging van PDV en GDV-ontwikkelingen plaats. Ter versterking hebben tal van steden hun kernwinkelgebied uitgebreid en gemoderniseerd of is men daar mee bezig (ook bijvoorbeeld door gebouwde parkeervoorzieningen) om de koopkracht vast te houden. In dit opzicht heeft de discussie over GDV geleid tot een reactie in de binnensteden, met positieve effecten.

De middelgrote hoofdwinkelgebieden van de eerste categorie hebben (volgens Bolt 2003) tussen 35.000 tot 50.000 m² winkelareaal (wvo) in een gevarieerde samenstelling. Het inwonertal bij deze centra bedraagt tussen de 35.000 en 70.000.

Stadsdeelcentrum

In Roosendaal is geen echt stadsdeelcentrum. Doorgaans (Bolt 2003) hebben grote stadsdeelcentra van de eerste categorie meer dan 24.000 m² wvo, de kleinere (tweede categorie) tussen de 12.000 en 24.000 m² wvo.

Nieuwere grote stadsdeelcentra zijn evenwichtiger van opbouw dan oudere die wel vaak een groot warenhuis in het aanbod hebben. De grote stadsdeelcentra hebben veel mode en veel filiaalbedrijven, en ook veel dagelijkse artikelen in het aanbod, die veel koopkracht binden. Samen met kleinere centra in de directe omgeving binden zij ca. 95% in de dagelijkse artikelensector en 40 à 50% in de niet-dagelijkse artikelensector uit het directe verzorgingsgebied (met minimaal 75.000 inwoners). De toevloeiing varieert tussen de 30 en 50%.

In de kleinere stadscentra (verzorgingsgebied minimaal 30.000 inwoners) is het aanbod minder gevarieerd dan in de grotere. Naast een sterk dagelijks artikelaanbod (met grotere supermarkten) is vooral het areaal frequent benodigde artikelen aanwezig. Meestal zijn er minder winkels in de hoogwaardige marktsegmenten aanwezig maar wel een landelijk bekend (klein) warenhuis (meestal Hema). Een klein stadsdeelcentrum kan samen met centra van lagere orde in de directe omgeving ca. 90% of meer binden in de dagelijkse en ca. 25 à 40% in de niet-dagelijkse artikelensector. De toevloeiing van buiten het eigen stadsdeel kan in deze laatste sector variëren tussen de 25 en 40%.

Veel stadsdeelcentra in Nederland bieden ook ruimte voor de schaalvergroting van de supermarkten en de komst van de grootschalige en megasupermarkten (3.500 tot 5.000 m² vwo). Daarnaast zien we een duidelijkere profilering van de stadsdeelcentra op het vlak van 'efficiënt' recreatief winkelen, waarbij ook getracht wordt om het veelal monofunctionele karakter te doorbreken.

Evenals bij de hoofdcentra geldt dat de perspectieven van stadsdeelcentra bij een groeiende bevolking gunstig zijn wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden van bereikbaarheid en parkeren.

Wijkwinkelcentrum

- Accent op dagelijkse artikelen met aanvullend niet-dagelijkse artikelaanbod, zeker voor wat betreft frequent benodigde artikelen (boodschappen).
- Trekkersrol wordt vervuld door minimaal twee elkaar (naar prijs/kwaliteit) aanvullende supermarkten (al dan niet met alle versgroepen en drogisterij onder één dak)
- De supermarkten worden altijd aangevuld met een zo compleet mogelijk aanbod specialisten in de dagelijkse sector en verder winkels in de niet-dagelijkse sector.
- De supermarktmaat (behalve van sommige discounttypen) is tegenwoordig al gauw minimaal 1.250 - 1.500 m² vwo. Inmiddels zien we ook al de schaalsporg

op wijkniveau naar 1.500 tot 1.750 m² vwo.

- In totaliteit varieert een wijkcentrum van ca. 6.000 tot 12.000 m² vwo (eerste categorie, groot) en van 3.000 tot 6.000 m² (tweede categorie, klein).
- Het draagvlak ligt op een niveau van 15.000 à 30.000 inwoners (groot wijkcentrum) en op 10.000 à 15.000 inwoners (klein wijkcentrum) en uit het directe verzorgingsgebied wordt ca. 80% (groot), respectievelijk ca. 65% à 75% gebonden van de koopkracht in de dagelijkse en ca. 20% à 30% (groot), respectievelijk 10 à 20% (klein) van de koopkracht in de niet-dagelijkse artikelensector.

Indien in het verzorgingsgebied van wijkcentra kleinere buurtcentra voorkomen dan zullen die in minder goede tijden een toenemende concurrentie ondervinden van het wijkcentrum vanwege een gunstiger prijs-kwaliteitsverhouding die de consument dan wenst. Het geringere en zwakkere aanbod (breedte en diepte) in de buurtcentra is dan niet opgewassen tegen het wijkcentrumaanbod. Indien de wijk tamelijk geïsoleerd ligt of de afstand tot een centrum van hoger niveau relatief groot is, neemt de functioneringskans van een wijkcentrum toe (ook het omgekeerde speelt een rol). Belangrijk is verder dat nieuw opgezette centra ruimtelijk enige armslag hebben om –indien nodig– een sterkere bovenwijkse verzorgingspositie te realiseren (bij stabilisatie of inkrimping van het inwonertal).

Buurtwinkelcentrum

- Een volwaardig buurtcentrum moet in ieder geval beschikken over een supermarkt.
- Deze heeft afhankelijk van het verzorgingsgebied en in een bestaande situatie een maat van minimaal 800 tot ca. 1.000 m² wvo; in nieuw te realiseren buurtcentra bedraagt de maat ca. 1.000 à 1500 m² wvo.
- Er is ondersteuning van speciaalzaken met dagelijkse artikelen en enkele niet-dagelijkse artikelen winkels.
- De binding uit het directe verzorgingsgebied ligt in de dagelijkse artikelensector op een niveau van ca. 40 tot 60% (in samenhang met formule en winkelgrootte super).
- Het draagvlak ligt op een niveau van ca. 7.500 inwoners.

De kwetsbaarheid van buurtcentra ligt in het feit dat vaak slechts één supermarkt als trekker functioneert. Het verzorgingsgebied ligt meestal vast: de omringende buurt. 10 à 15 jaar (na realisatie) neemt het inwonertal vaak weer af. Dit leidt tot problemen omdat 'toevloeiing' uit een andere buurt (met ook een supermarkt) vaak niet bewerkstelligd kan worden. De verschuivende oriëntatie van kleinere naar grotere centra vormt een extra bedreiging. Vaak wordt onder invloed van deze factoren en specifieke bedrijfseconomische aspecten (kosten, schaal) de plaats van de traditionele supermarkt dan overgenomen door (harde) discountformules. Een metamorfose van buurtwinkelcentrum tot buurtzakencentrum is ook al vaak voorgekomen. Verdrijving en sanering - vooral van kleinere zaken - zijn al gewoon geworden.

Buurtsteunpunt/ solitaire supermarkten

- Afhankelijk van de aanbodstructuur en de onderlinge verhoudingen is de exploitatie van een solitaire supermarkt soms mogelijk of vanuit het oogpunt van verzorging aan te bevelen.
- In een buurtsteunpunt is dan vaak sprake van een kleinschalige supermarktformule (bijvoorbeeld Spar of Troefmarkt).

- Solitaire supermarkten moeten volledig zijn met alle versgroepen en met een ondergrens van globaal 1.000 m² wvo. In enkele gevallen is er een aanvulling door 1 à 2 versspecialzaken, horeca of dienstverlening.
- Zij functioneren als de primaire voorziening voor de directe omgeving waarbij de centrumsupermarkten, bijvoorbeeld in een wijkcentrum, ook een gedeelte van de koopkracht naar zich toetrekken.
- Veel 'traditionele buurtwinkelcentra' waar geen schaalvergroting van de supermarkt heeft plaatsgevonden, of waar de supermarkt is vertrokken, functioneren als buurtsteunpunt. In deze centra is sprake van een duidelijke menging van functies, waarbij de winkelfunctie verder afneemt.

Grootschalige winkels en themacentrum PDV/GDV

Bouwmarkten en grote tuincentra liggen in toenemende mate centraal in een 'eigen' verzorgingsgebied of maken deel uit van een (voormalige) PDV-concentratie. Het draagvlak voor een grote bouwmarkt ligt op ca. 20.000 à 25.000 inwoners en voor een echt groot tuincentrum op ca. 200.000.

In tegenstelling tot eerdere 'wilde' solitaire ontwikkelingen tot concentraties zonder enige afstemming in branches of collecties, liggen geplande concentraties vrijwel altijd aan belangrijke verkeerswegen, op goed per auto bereikbare en goed zichtbare locaties. Waren het voorheen vooral meubelzaken en bouwmarkten, nu zijn het vaak themacentra 'wonen' of 'in en om de woning'. En ook deze themacentra worden steeds verder uitgebouwd met GDV-formules (o.a. sport en bruin- en witgoed). Steeds vaker zoeken PDV en GDV aanbieders elkaar op in de periferie, waardoor in de grotere verzorgingsgebieden de traditionele PDV-locaties doorgroeien tot centra voor grootschalige winkels (runshopping centra).

De omvang, diversiteit en mate van thematisering van een PDV of GDV-locatie zijn bepalend voor de verzorgingsfunctie (lokaal/ regionaal/ landelijk). Anderzijds is juist de verzorgingsfunctie van invloed op de (haalbare) omvang.

Gemiddeld genomen bedraagt de minimale maat van zo'n concentratie ca. 20.000 à 25.000 m² bvo Landelijk of bovenregionaal verzorgende centra kunnen een omvang bereiken van 70.000 tot meer dan 100.000 m² bvo. Bij themacentra kleiner dan 15.000 m² bvo wordt de consument, volgens de huidige inzichten, onvoldoende variatie geboden.

Het perspectief van meubel- en woonboulevards is redelijk (wel sprake van teruglopende markt) maar wel onder voorwaarden. De klant wil kijken en vergelijken en daarvoor zijn concurrerende en aanvullende winkels nodig. De combinatie bouwmarkten en woninginrichting leidt tot indirecte synergie. De woninginrichters trekken klanten en dat is goed voor de bouwmarkten en de bezoekfrequentie aan bouwmarkten ligt hoger en dat is goed voor de woninginrichtingszaken.

Niet alleen door de vestiging van nieuwe branches als electro, sport of speelgoed maar ook door de branchevervaging binnen traditionele PDV-branches (als bouwmarkten en tuincentra) worden er steeds meer assortimenten aangeboden op PDV/GDV-locaties. Dit kan een negatieve invloed hebben op de bestaande winkelconcentraties

PROCES

Begeleidingscommissie aan de basis

Gedurende het traject van onderzoek en advies is er meermaals overleg geweest met een breed samengestelde begeleidingscommissie. In deze commissie hadden de volgende personen en organisaties zitting:

Dhr.	Willemse	Gemeente Roosendaal
Dhr.	Arnold	Gemeente Roosendaal
Mevr.	Pfaff	Gemeente Roosendaal
Dhr.	Vrinds	Gemeente Roosendaal
Dhr.	Van 't Hof	Gemeente Roosendaal
Mevr.	Ramsaran	Gemeente Roosendaal
Dhr.	Elseman	Gemeente Roosendaal
Dhr.	Van Gastel	Gemeente Roosendaal
Dhr.	Janson	Gemeente Roosendaal
Dhr.	De Munnik	Gemeente Roosendaal
Dhr.	De Rooij	Gemeente Roosendaal
Dhr.	Kools	Gemeente Roosendaal
Mevr.	Schrauwers	Gemeente Roosendaal
Dhr.	Breuers	HBD
Dhr.	Vuuren	Kamer van Koophandel
Dhr.	Van Pul	Roosendaalse Ondernemers Federatie
Dhr.	Coppens	Roosendaalse Ondernemers Federatie
Dhr.	Van Dooren	Koninklijke Horeca Nederland
Dhr.	Van Gulp	vertegenwoordiger buurt- en wijkcentra
Dhr.	Clerx	Aramis Wonen
Dhr.	Albers	MKB

Tussentijdse gesprekken en consultaties

Daarnaast zijn er meerdere individuele gesprekken gevoerd met belangrijke marktpartijen c.q. initiatiefnemers. In juni 2007 hebben drie consultatierondes plaatsgevonden op het niveau van de buurten, wijken en kernen, de binnenstad en het stedelijk structuurniveau.

In de consultatieronde is gesproken met de volgende partijen:

- Ahold
- Super de Boer Pollemans
- BVR
- Rodamco
- Metterwoon
- Woningbouwcorporatie Aramis
- Vertegenwoordigers van de maandagmarkt en overige ambulante handel

In oktober 2007 is een ambtelijke workshop georganiseerd over de binnenstad en heeft tevens een bestuurlijke terugkoppeling van de tussentijdse resultaten plaatsgehad.



Gemeente Roosendaal
Detailhandelsnota
Deel 2: Visie, beleid en uitvoering
Eindrapport

Rapportnummer: 204X00134.038313_1_10

Datum: 19 december 2007

Contactpersoon
opdrachtgever: Dhr. P. Willemse

Projectteam BRO: André Boekesteijn, Evert Jan Kleine

Trefwoorden: Roosendaal, detailhandel, structuur, visie, beleid, uitvoering

Beknopte inhoud: Ontwikkelingskader en -richting voor de totale detailhandelsstructuur in de gemeente Roosendaal én voor de verschillende voorzieningenconcentraties. De ontwikkelingsrichtingen zijn vervolgens vertaald in beleidslijnen en in een uitvoeringsprogramma.

BRO
Ruimte | om in te leven

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

Deel 2.1

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3	4. STRUCTUUR OP HOOFDLIJNEN	19
1.1 Aanleiding en werkwijze	3	4.1 Algemeen	19
1.2 Samen werken aan visie én uitvoering	4	4.2 Visie toekomstige detailhandelsstructuur	19
1.3 Leeswijzer	4	4.3 Perspectief winkelconcentraties	22
2. VERTREKSITUATIE DETAILHANDEL	5	5. VISIE DETAILHANDELSSTRUCTUUR IN DETAIL	25
2.1 Inleiding	5	5.1 Inleiding	25
2.2 Detailhandelsaanbod	5	5.2 De binnenstad van Roosendaal	25
2.3 Opbouw detailhandelsstructuur	5	5.3 Wijkwinkelcentra	29
2.4 Draagvlak en functioneren	8	5.4 Buurtwinkelcentra	33
2.5 Toekomstmogelijkheden	8	5.5 Solitaire en megasupermarkten	35
		5.6 Kleine kernen en dorpscentra	38
		5.7 Perifere en grootschalige detailhandel	39
		5.8 Rosada als bijzondere concentratie	46
		5.9 Overige detailhandel	47
3. UITGANGSPUNTEN EN AMBITIE	11	6. SPECIFIEKE VORMEN VAN DETAILHANDEL	49
3.1 Inleiding	11	6.1 Inleiding	49
3.2 Ontwikkeling detailhandelsstructuur: algemeen	12	6.2 Ambulante handel	49
3.3 De doelgroepen	13	6.3 Standplaatsen	50
3.3.1 Algemeen	13	6.4 Diverse detailhandelsverkoop	51
3.3.2 Doelgroepen en de binnenstad	14		
3.3.3 Doelgroepen en de overige concentraties	15		
3.4 Ambities	16		
3.5 Markt mogelijkheden	17		

Inhoudsopgave (vervolg)	pagina
7. UITVOERINGSASPECTEN	59
7.1 Inleiding	59
7.2 Gedeelde verantwoordelijkheid	59
7.3 De visie als toetsingskader	59
7.4 Instrumenten	62
7.5 Acties en maatregelen	67
 BIJLAGE	
 PROCES	 1

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en werkwijze

Detailhandel en detailhandelsbeleid in beweging

De detailhandel is een dynamische sector. Vraag en aanbod zijn sterk in ontwikkeling door schaalvergroting, nieuwe grootschalige winkel- en leisureconcepten, branchevervaging, e-commerce, de groei van het discountsegment e.d.. De strijd om de steeds mobiele- re en verwende consument jaagt de marktpartijen verder op. Met de Nota Ruimte wordt over ongelimiteerde ontwikkelingen gespeculeerd en het ontwikkelingsvolume voor de detailhandel heeft een ongekende hoogte bereikt. Deze forse dynamiek vraagt om sturing en inkadering, ook in Roosendaal.

Hoog ambitieniveau gemeente Roosendaal

In Roosendaal toont de dynamiek zich in de volle breedte van de detailhandel. De gemeente streeft hierbij een hoog, maar wel verantwoord, ambitieniveau na. Zowel in het Economisch Actieplan 2005-2009 als in het Collegeprogramma 2006-2010 staat de detailhandel volop in de belangstelling. Dit geldt zeker voor de binnenstad, een duurzame kwaliteitsslag voor de binnenstad is door het College als speerpunt benoemd.

Integrale detailhandelsnota als afwegingskader én praktisch plan

Tegen de achtergrond van de initiatieven in de detailhandel heeft de gemeente Roosendaal behoefte aan één integrale detailhan-

delsnota, als belangrijk afwegingskader voor de vele plannen en initiatieven. De nota moet tevens een praktisch plan zijn om de gewenste ontwikkelingen uit te lokken en om coalities te kunnen maken tussen overheid en bedrijfsleven. Aan BRO is gevraagd deze nota op te stellen.

Drie rapportages

De detailhandelsnota is opgebouwd uit een drietal rapportages:

- Deel 1 analyserapportage.
- Deel 2 visie, beleid en uitvoering.
- Ruimtelijk Economisch Actieplan Binnenstad.

De analyserapportage (deel 1) dient als belangrijke onderlegger voor deze rapportage (visie, beleid en uitvoering). Daarnaast is de binnenstad qua visie en uitvoering verder uitgewerkt in het Ruimtelijk Economisch Actieplan.

Peildatum aanbodgegevens

Het veldwerk voor de aanbod- en overige analyses heeft plaatsgevonden in mei 2007. Dit betekent dat alle onderliggende basisgegevens zijn gebaseerd op deze momentopname. De plannen en initiatieven zijn geactualiseerd tot en met het derde kwartaal 2007.

1.2 Samen werken aan visie én uitvoering

Samenwerking overheid en bedrijfsleven noodzakelijk

De gemeente Roosendaal kan op velerlei wijzen een actieve rol vervullen in de detailhandelsontwikkeling en het detailhandelsbeleid. De verschillende rollen komen met name in de uitvoeringsparagrafen (hoofdstuk 7) van deze rapportage aan bod. Echter de uitvoering van de visie en het Ruimtelijk Economisch Actieplan kan nooit door toedoen van de overheid alleen geschieden. Samenwerking tussen overheid en bedrijfsleven/marktpartijen is daarbij absoluut noodzakelijk. Dit geldt zeker op het vlak van de detailhandel waar belangen van bijvoorbeeld ondernemers, eigenaren, gemeente, beleggers, ontwikkelaars en bewoners samen komen. Het gaat om gedeelde belangen en gedeelde verantwoordelijkheden! Daarnaast raakt de detailhandel ook nog vele andere beleidsvelden zodat ook de integraliteit bewaakt moet worden. Detailhandelsontwikkeling en detailhandelsbeleid vereisen derhalve een interactieve én integrale aanpak.

De gemeente Roosendaal zoekt hierbij voortdurend de raakvlakken op met het Collegeprogramma waar interactieve beleidsvorming en publiek ondernemerschap hoog in het vaandel staan.

Procesgang detailhandelsnota basis voor verdere samenwerking

Tijdens de totstandkoming van de detailhandelsnota is intensief overleg geweest met een breed samengestelde commissie met vertegenwoordigers van de gemeente Roosendaal en het bedrijfsleven¹. Daarnaast zijn er meerdere individuele gesprekken gevoerd

¹ In de bijlage is een overzicht opgenomen met de samenstelling van de commissie.

met marktpartijen c.q. initiatiefnemers en is er een ambtelijke workshop georganiseerd over de binnenstad. De interactieve beleidsvorming is hiermee volop in gang gezet.

Het is nu bij de uitvoering van de nota en het actieplan wenselijk om deze samenwerking verder uit te bouwen zowel op het niveau van de gemeente als op het niveau van de binnenstad. Diverse trajecten zijn daarvoor reeds in gang gezet met citymarketing en binnenstadsmanagement als voorbeelden. De tijd is nu rijp voor een verdere professionalisering en verdere actie in onderlinge samenhang en in samenwerking. Deze detailhandelsnota en het Ruimtelijk Economisch Actieplan Binnenstad dienen hiervoor de aanjager te zijn.

1.3 Leeswijzer

In de voorliggende advies- en beleidsrapportage (deel 2) wordt allereerst beknopt de vertreksituatie voor de detailhandel geschetst. Hoofdstuk 3 gaat in op de uitgangspunten, de doelgroepen, de ambities en de marktmogelijkheden. In hoofdstuk 4 worden de structuur op hoofdlijnen en de perspectieven per winkelconcentratie aangegeven, terwijl in hoofdstuk 5 de uitwerking van het beleid naar deelgebieden in detail is uitgeschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de specifieke vormen van detailhandel en de rapportage wordt afgesloten met de uitvoeringsaspecten, het instrumentarium en bijbehorende acties en maatregelen.

2. VERTREKSITUATIE DETAILHANDEL

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat de belangrijkste conclusies uit de onderzoeks- en analyserapportage. De uitgebreide beschrijvingen zijn terug te vinden in de volledige rapportage 'Gemeente Roosendaal, Detailhandelsnota, deel 1 analyserapportage'.

2.2 Detailhandelsaanbod

Omvangrijk (niet-dagelijks) detailhandelsaanbod

- Het totale detailhandelsaanbod in de gemeente Roosendaal bestaat uit bijna 149.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo), verdeeld over 581 winkels. De dagelijkse sector telt in totaal 124 winkels met een totale omvang van bijna 23.000 m² wvo. De niet-dagelijkse artikelensector heeft een totale omvang van ruim 126.000 m² wvo, verdeeld over 457 winkels.
- De dagelijkse artikelensector is in Roosendaal iets kleiner dan landelijk gemiddeld, maar de niet-dagelijkse artikelensector is juist groter dan landelijk gemiddeld.
- De stad Roosendaal telt ruim 141.000 m² wvo aan winkels, tegenover vergelijkbare steden bijna 127.000 m². Ook nu geldt de sterke vertegenwoordiging van de niet-dagelijkse sector.

Wisselend beeld per branche

- In de stad Roosendaal zijn de branches kleding en mode, warenhuis, schoenen en lederwaren, huishoudelijke & luxe artikelen, wonen en antiek en kunst als sterke branches te benoemen. Naar omvang bezien matig vertegenwoordigde branches in de stad zijn levensmiddelen, drogisterij, bruin- en witgoed en doe-het-zelf.
- De supermarkten in de wijk- en buurtcentra hebben ten opzichte van landelijke gemiddelden een kleine schaalgrootte.

2.3 Opbouw detailhandelsstructuur

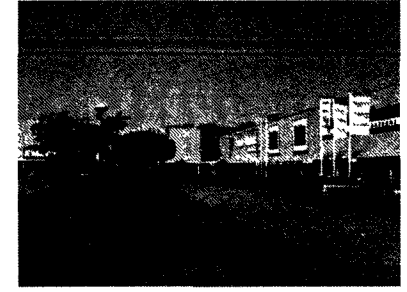
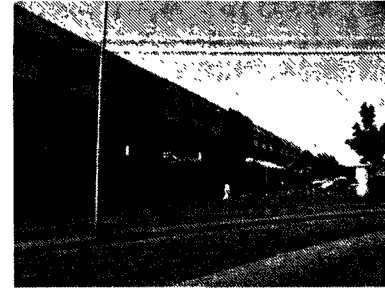
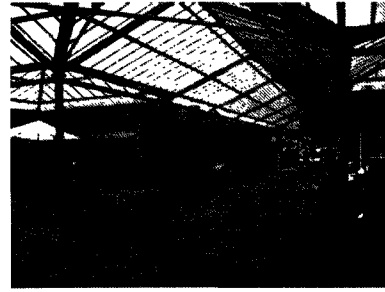
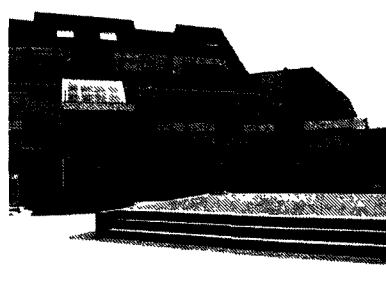
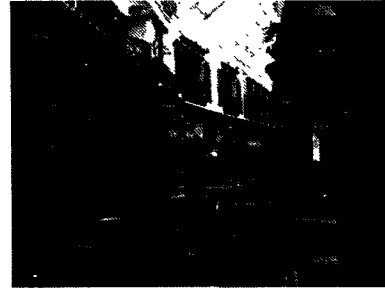
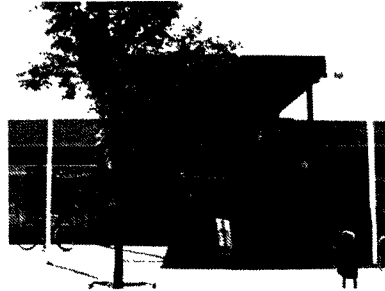
Roosendaal wordt gekenmerkt door een redelijk gefragmenteerde maar wel hiërarchisch opgebouwde voorzieningenstructuur. BRO onderscheidt hierin de volgende belangrijke niveaus.

Binnenstad Roosendaal

Aan de top van de voorzieningenstructuur staat de Roosendaalse binnenstad. Deze binnenstad heeft de afgelopen jaren zowel lokaal als regionaal positie verloren. Sterke punten van de binnenstad zijn o.a. de omvang van het winkelaanbod, de ruime keuzemogelijkheden, de horeca en de maandagmarkt. Zwakke punten zijn o.a. de onduidelijke positionering van de deelgebieden, een onduidelijke routing, de matige uitstraling en inrichting en de spreiding van de trekkers.

De wijkwinkelcentra

De wijkcentra worden gevormd door **Tolberg Centrum** en **Dijkcentrum**. Het functioneren van beide centra is wisselend (Tolberg goed,



Dijkcentrum matig), terwijl er aan de basis voldoende perspectief aanwezig is. Knelpunten zitten in de uitstraling, de ruimtelijke structuur/kwaliteit en met name de omvang van de supermarkten. Er zijn goede initiatieven voor opwaardering en uitbreiding in voorbereiding.

De buurtwinkelcentra

De buurtcentra worden gevormd door **Lindenburg, Kroeven centrum** en de **Rembrandtgalerij**. Met name Lindenburg functioneert prima. Winkelcentrum Rembrandtgalerij komt in de toekomst onder invloed te staan van de extra woningbouw in de Westrand (SpoorHaven). Dit vraagt om een heroriëntatie. Winkelcentrum Kroeven functioneert matig. Hier doet zich sterk de concurrentie voelen van de nabijgelegen solitaire Agrimarkt.

Solitaire supermarkten

In de schil van de binnenstad zijn verschillende solitaire supermarkten gevestigd, namelijk Super de Boer, Albert Heijn, Dirk van den Broek en Aldi. Hiernaast is in de wijk Kroeven een solitaire Agrimarkt te vinden. Meerdere solitaire supermarkten hebben een sterke marktpositie en ondermijnen daarmee het functioneren van de buurt- en wijkwinkelcentra.

Oostpoort als concentratie voor perifere detailhandel

In Roosendaal is **Oostpoort** de enige perifere detailhandelsconcentratie (PDV). Sterke punten zijn de functionaliteit van het centrum, de ligging en bereikbaarheid van het centrum, de overzichtelijkheid en de parkeergelegenheid. Zwakke punten zijn de samenstelling van het aanbod dat vrij standaard is, de verouderde uitstraling en

het monofunctionele karakter. De winkelconcentratie Oostpoort is dringend toe aan vernieuwing en uitbreiding.

Factory Outlet Center Rosada

Factory Outlet Center Rosada is te benoemen als bijzondere concentratie in de gemeente. Rosada is in potentie een sterk thematisch cluster met bovenregionale aantrekkingskracht. Andere sterke punten zijn de uitstraling, de compactheid en overzichtelijkheid en de goede parkeermogelijkheden. Negatieve aspecten zijn de leegstand, het nog ontbreken van 'echte' trekkers, te beperkte variatie en de (nog) beperkte synergie met de binnenstad. Rosada zit nog volop in de fase van ontwikkeling en ingroeien.

De (kleine) kernen

Buiten de stad Roosendaal bestaat de gemeente uit de (kleine) kernen **Wouw, Heerle, Nispen, Moerstraten en Wouwse Plantage**. De kern Wouw kent nog een behoorlijk voorzieningenaanbod. Dit geldt in duidelijk mindere mate voor Nispen en Heerle. Moerstraten en Wouwse Plantage kennen nauwelijks nog eigen voorzieningen. Algemeen probleem in de dorpen is het ontbreken van voldoende consumentendraagvlak. Alleen in Wouw is in potentie voldoende draagvlak aanwezig.

De warenmarkt

Het centrum van Roosendaal kent een sterke warenmarkt met 220 kramen op maandag. De markt trekt veel bezoekers uit de regio en België. Na de oplevering van de Nieuwe Markt zal de markt weer naar deze locatie terug verhuizen. Dit is van positieve invloed op het functioneren van de markt en de omringende voorzieningen.

2.4 Draagvlak en functioneren

Beperkte bevolkingsgroei tot 2015

Het draagvlak voor de detailhandel in de gemeente Roosendaal bestaat primair uit de inwoners van de gemeente en direct omliggende regio. De gemeente telt anno 2007 circa 77.460 inwoners. Tot 2015 zal, naar verwachting, sprake zijn van een beperkte bevolkingsgroei met 600 inwoners tot ruim 78.000.

Afname koopkrachtbinding in de afgelopen jaren

De koopkrachtbinding van de inwoners van de stad Roosendaal op het eigen winkelapparaat is zowel in de dagelijkse als niet-dagelijkse artikelensector de afgelopen jaren afgenomen. De belangrijkste concurrent van Roosendaal is Bergen op Zoom (zowel dagelijks als niet-dagelijks) gevolgd door Breda (niet-dagelijks).

Toch redelijk economisch functioneren

Desondanks functioneren de winkelvoorzieningen in de dagelijkse artikelensector gemiddeld gezien momenteel op een goed niveau (boven het landelijk gemiddelde). Dit duidt tegelijk op de behoefte aan schaalvergroting. De niet-dagelijkse artikelensector functioneert op een redelijk gemiddeld niveau. Per winkelgebied is er, voor beide sectoren gezien, sprake van grote verschillen.

2.5 Toekomstmogelijkheden

Kansen terugwinnen marktpositie

Voor de toekomst is veel actie en een forse ambitie gevraagd om de winkelstructuur in Roosendaal weer terug te brengen op het oude niveau en wellicht nog verder. Ook in de regio spelen immers veel initiatieven op het vlak van de detailhandel, zoals bijvoorbeeld in Bergen op Zoom (binnenstad, de Zeeland e.o.), Etten-Leur (Trivium) en zeker Breda (Woonboulevard, Stadion, Achter de Lange Stallen en de Bavelse Berg). Ondanks de zware concurrentie liggen er goede mogelijkheden voor versterking in Roosendaal.

Ambitieuus scenario aan de basis

De toekomstige marktmogelijkheden zijn inzichtelijk gemaakt op basis van een maximaal taakstellend en ambitieus scenario. Hiervoor is bewust gekozen om de stad Roosendaal als winkelstad weer minimaal terug te brengen op het oude niveau en tegelijkertijd te laten profiteren van de komst van het FOC Rosada. Uitgangspunten van dit scenario zijn:

- Versterking van de binding in de dagelijkse sector naar het oude niveau van circa 94% (nu) naar 98%. De toevloeiing zal relatief gelijk blijven op 10%.
- In de niet-dagelijkse artikelensector zal de koopkrachtbinding van lokale consumenten moeten toenemen van circa 85% tot 90% en komt daarmee hoger uit dan is gemeten in 1998 (88%). De koopkrachttoevloeiing is, mede onder invloed van Rosada, verder opgehoogd naar een taakstellend maximum van 55%. Dit gaat uit van een hoog ambitieniveau dat alleen kan worden gerealiseerd met bijzondere en unieke projecten en functies.

Parallele investeringen gevraagd

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

Benaderde marktruimte

De gehanteerde uitgangspunten leiden tot de volgende uitbreidingsmogelijkheden (zie hiervoor ook hoofdstuk 3) op het niveau van de stad Roosendaal:

- circa 3.700 m² wvo in de dagelijkse sector;
- circa 23.000 tot 36.500 m² wvo in de niet-dagelijkse artikelen-sector.

Spanning op structuur en initiatieven: keuzen noodzakelijk

De vele initiatieven in de detailhandel in Roosendaal spelen al in op de marktkansen en de marktruimte. In totaal is sprake van een planvolume van bijna 69.000 m² bvo, waarvan bijna 17.000 m² bvo als hard te bestempelen is. De huidige planvolumes overstijgen de marktpotenties. Het is dan ook noodzakelijk om (juiste) keuzen te maken en prioriteiten te stellen. De belangen om de binnenstad en Oostpoort als PDV-locatie te versterken wegen daarbij zwaar.

3. UITGANGSPUNTEN EN AMBITIE

3.1 Inleiding

Uitgangspunten en ambities op basis van interactief proces

De in deze nota te formuleren uitgangspunten, ambities en visie zijn gebaseerd op de uitgebreide onderliggende analyses, de ervaringen vanuit het vigerend beleid, de verschillende beleidsdocumenten en plannen en initiatieven. Daarnaast is sprake van een interactief proces waarin op basis van individuele en groepsconsultaties (met ondernemers, ambtenaren, beleggers, marktpartijen, woningbouwcorporatie), discussies met de begeleidingscommissie en de diverse interne terugkoppelingen de ambities gezamenlijk zijn vormgegeven.

Economisch Actieplan en Collegeprogramma als aanjagers

De gemeente Roosendaal heeft een hoog ambitieniveau als het gaat om de toekomstige ontwikkeling van de detailhandel. Als aanjagers voor deze ontwikkeling gelden onder meer het Economisch Actieplan 2005-2009 en het Collegeprogramma 2006-2010. In het Economisch Actieplan zijn voor het detailhandelsbeleid de volgende doelstellingen benoemd:

- Het versterken van de bestaande detailhandelsstructuur om het huidige voorzieningspakket lokaal en regionaal meer toekomst te bieden.
- Streven naar een concentratie van non-food in de binnenstad en de spreiding van food over de wijk- en buurtcentra. Dit moet

in ieder geval leiden tot een compacte(re) kernwinkelstructuur van de binnenstad.

- Buiten de binnenstad mag zich geen non-food vestigen die concurreert met de binnenstad.
- De Woonboulevard in Roosendaal dient te moderniseren tot een volwaardig woonthema-centrum met de mogelijkheid tot toevoeging van aanverwante branches.

In het Collegeprogramma 2006-2010 is nog een tweetal speerpunten benoemd:

- Een duurzame kwaliteitsslag voor de binnenstad.
- Investeren in kansen voor iedereen.

In het programma wordt tevens aangegeven dat Roosendaal zijn regionale centrumfunctie verder moet uitbouwen. Hiervoor moet een inhaalslag gemaakt worden op het gebied van verscheidenheid in winkels, functies, voorzieningen en branches.

Integratie van gemeentelijke beleidsnota's

In de gemeente Roosendaal zijn de afgelopen jaren diverse beleids-onderzoeken en -nota's opgesteld die als input hebben gediend voor deze integrale detailhandelsnota. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan de Beleidsnota supermarkten, de deelrapporten ambulante handel en kleine kernen, Beleidsnota perifere detailhandel, Masterplan wonen-welzijn-zorg.

3.2 Op weg naar een perspectiefrijke structuur

Geredeneerd vanuit een structuur met perspectiefrijke winkelconcentraties gelden in de visie van BRO de volgende uitgangspunten voor de ontwikkeling van deze structuur.

Koopgedrag als leidraad voor de positionering van winkelgebieden

Vroeger bepaalden vooral ligging, omvang en verzorgingsgebied de typering van winkelgebieden. Tegenwoordig is de complementariteit en daarmee de functionele invulling veel meer gekoppeld aan het koopgedrag van de consument. Globaal zijn daarbij de volgende winkelgebieden te onderscheiden:

- Boodschappencentra (met de nadruk op o.a. levensmiddelen, persoonlijke verzorging, bloemen, dierenbenodigdheden);
- Recreatieve winkelcentra (modische branches, juwelier en optiek, huishoudelijke en luxe artikelen, sport en spel, hobby en media);
- Centra voor laagfrequente en doelgerichte aankopen (wonen, bruin- en witgoed, doe-het-zelf, auto en fietsen).

Door aan te sluiten bij het koopgedrag kunnen gebieden zich duidelijk profileren.

Ruimtelijke concentratie van winkelvoorzieningen

Bij concentratie c.q. clustering van winkels ontstaat een meerwaarde voor ondernemers en consumenten. Daarnaast draagt concentratie bij aan het beperken van het aantal verkeersbewegingen. Nieuwe ontwikkelingen dienen daarom zoveel mogelijk plaats te vinden binnen de aangewezen concentratiegebieden. Ontwikkelingen daarbuiten worden alleen toegestaan, wanneer deze aantoonbare meerwaarde opleveren voor de structuur c.q. het voorzieningenniveau van de stad. In Roosendaal biedt de verdere clustering van de perifere detailhandel op de locatie Oostpoort goede kansen.

Complementariteit en onderscheidend vermogen

Het streven is om te komen tot een heldere en evenwichtige voorzieningstructuur, waarbij de verschillende winkelgebieden elkaar aanvullen en ieder een eigen taak binnen de structuur vervult.

Opzoeken van synergie tussen voorzieningencentra

De aanwezigheid van Rosada is een goede kans voor de binnenstad om in te spelen op combinatiebezoek en de (boven-)regionale consument, (nog) meer dan nu het geval is, naar het centrum te lokken. De bezoeker van Rosada en/of mogelijk Oostpoort wordt alleen uitgenodigd om de binnenstad te bezoeken als hij/zij er makkelijk en snel kan komen en als het aanbod (mix van functies, niet alleen detailhandel!) aansluit bij de wensen. De opgave in Roosendaal is om aan deze wensen te voldoen.

Kwaliteit boven kwantiteit

Kiezen voor een kwalitatief goede verzorgingsstructuur betekent ook het opheffen van knelpunten in de bestaande structuur en het voldoen aan de randvoorwaarden van goede winkelgebieden. Marktruimte en dynamiek moeten hierbij in eerste instantie worden ingezet om gewenste her- of doorontwikkeling van winkelgebieden op gang te brengen. Tegen deze achtergrond kan het voorkomen dat daarmee de berekende (distributieve) marktruimte wordt overschreden. Dit mag geen belemmering vormen indien dit uiteindelijk leidt tot het versterken van de structuur en de afzonderlijke winkelconcentraties. Kwaliteit gaat daarmee in de visie van BRO boven kwantiteit. Wel dient er sprake te blijven van een goede afweging ten opzichte van andere centra in de structuur. Daarnaast is het van belang dat bij eventuele verplaatsingen, de achterblijvende, slechte locaties ook daadwerkelijk uit de markt worden genomen.

Ruimte bieden voor dynamiek

De dynamiek in de detailhandel is zeer groot. Om in te kunnen blijven spelen op de

wensen van zowel de markt als de consument is het van belang om op een verantwoorde wijze open te staan voor en in te spelen op de dynamiek.

Schaalvergroting op de juiste plek faciliteren.

Met het oog op een goede concurrentiepositie is het belangrijk dat ook Roosendaal inspeelt op de trend naar schaalvergroting in de detailhandel. De winkels in Roosendaal zijn nu iets kleiner dan gemiddeld. Een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de grootste winkels in de verzorgingsstructuur is noodzakelijk. Hierbij vormen aspecten als branche en bezoekersintensiteit belangrijke afwegingscriteria.

Keuzes maken bij het faciliteren van grootschaligheid

Voor Roosendaal is het in de discussie over inpassing van grootschaligheid gewenst om te kiezen voor ontwikkelingen die voldoen aan de criteria van ruimtelijke concentratie en complementariteit. Dit impliceert dat naast de binnenstad en Oostpoort geen nieuwe locaties voor grootschalige ontwikkelingen op de markt gebracht worden. Het afzien van de eerdere plannen voor een grootschalige ontwikkeling in het SpoorHavengebied sluit hier goed op aan. In de visie zal dit verder uitgewerkt worden.

3.3 De doelgroepen

3.3.1 Algemeen

Doelgroepen als spiegel voor de ontwikkelingskansen

Voor de uitwerking van de doelstellingen zet BRO de analyse van doelgroepen en waarden in. De doelgroepen dienen als spiegel voor de ontwikkelingskansen van de verschillende winkelconcentraties. Daarbij worden als doelgroepen onderscheiden:

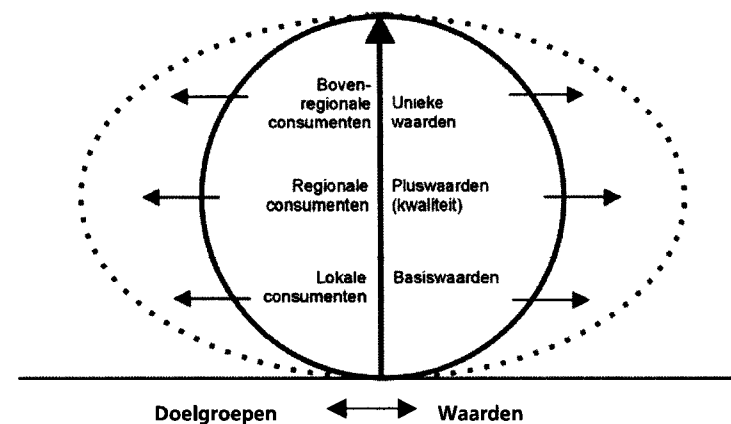
- de lokale bezoeker;

- de regionale bezoeker;
- de bovenregionale bezoeker.

De doelgroepenanalyses zijn met name van belang voor de grotere winkelconcentraties in Roosendaal (binnenstad, Oostpoort en Rosada). Voor deze concentraties is dan ook een verdiepingsslag gemaakt.

Relatie doelgroepen en stedelijke kwaliteiten

In bijgevoegde afbeelding is de relatie tussen de doelgroepen en stedelijke kwaliteiten weergegeven. Een winkelgebied c.q. een stad moet voldoen aan bepaalde waarden om bijbehorende doelgroepen aan te kunnen trekken. Wanneer een winkelgebied bepaalde doelgroepen in sterkere mate wil aantrekken, dient te worden ingespeeld op de bijbehorende 'stedelijke waarden en kwaliteiten'. Deze stedelijke waarden kunnen worden gedefinieerd als aspecten waar een bepaalde groep consumenten bij een bezoek aan een winkelgebied belang aan hecht. Deze aspecten verschillen per doelgroep.



Lokale bezoeker

Voor de lokale bezoeker is de binnenstad de primaire aankoopplaats. Het bezoekmotief ligt allereerst in de nabijheid en in de doelgericht bezoek van winkels, maar ook andere voorzieningen (zoals bibliotheek, horeca of stadhuis). De lokale bezoeker komt vaak in een vast patroon, maar besteed per keer minder dan regionale en bovenregionale bezoekers. Om een hoge binding te behalen moet de binnenstad voldoen aan een aantal **basis(voor)waarden**. Deze basiswaarden liggen in:

- functionaliteit;
- een compleet winkelaanbod;
- een goed winkelcircuit;
- een schoon en veilig centrum;
- aanwezigheid van horeca, sociaal-maatschappelijke en culturele functies;
- een goede bereikbaarheid, niet alleen per auto, maar ook per fiets en/of OV;
- voldoende parkeercapaciteit, met concurrerende tarieven;
- verbondenheid aan en herkenning in de 'eigen identiteit'.

De regionale bezoeker

Het aantrekken van regionale bezoekers is door het grotere aantal keuzemogelijkheden van deze groep lastiger. De binnenstad of de andere concentraties concurreren met andere binnensteden, maar ook met winkelgebieden op andere niveaus. De regionale bezoeker komt vaak specifiek om te winkelen en staat daarom garant voor hoge winkelbestedingen. Ze komen vaak per auto. De opgave is voor deze groep de primaire aankoopplaats te worden. 'Kwaliteit' is daarbij belangrijk. Voldoen aan de basiswaarden alleen is niet voldoende. Belangrijk zijn de zogenaamde **pluswaarden**:

- kwaliteit van het winkelaanbod, in de aanwezigheid van specifieke winkeltrekkers, een ruim modisch en meer hoogwaardig aanbod;
- sfeer en gezelligheid, uitstraling, ruimtelijke kwaliteit;
- combinatie met leisurevoorzieningen (theater, bioscoop) en horeca;
- goede (auto-)bereikbaarheid en voldoende parkeercapaciteit;
- een warenmarkt vormt soms een specifieke regionale trekker.

De bovenregionale bezoeker

De bovenregionale bezoeker heeft bezoekmotieven die veel meer toeristisch-recreatief zijn. De gemiddelde verblijfsduur is langer en winkelen is vaak niet het primaire bezoekmotief. Ook wanneer winkelen slechts een nevenactiviteit is, kan de detailhandel en horeca van deze bestedingen goed profiteren. Een goede positionering en het aantrekken van specifieke deelsegmenten is van belang. Om de bovenregionale (of internationale) bezoeker aan te trekken moet een winkelgebied zich echt onderscheiden. Goed is niet goed genoeg, het gaat om de **unieke waarden**:

- de binnenstad of bijzondere concentratie als toeristisch-recreatieve attractie op zichzelf voor een dagje uit;
- special interest: specifiek aanbod (bijvoorbeeld kunsttentoonstellingen, architectuur, musea, specialiteitenwinkels) gericht op de 'geïnteresseerden'
- onderscheidend winkelaanbod, met name in de unieke winkelformules;
- bijzondere evenementen;
- 'eigenheid' en imago.

3.3.2 Doelgroepen en de binnenstad

Uitgangssituatie

De binding van de lokale consument maar ook van de regionale consument aan de Roosendaalse binnenstad is sinds 1998, mede onder invloed van de gegroeide regionale concurrentie, teruggelopen. Dit duidt op erop dat zowel de basiswaarden als de pluswaarden voor de binnenstad niet volledig en goed op orde zijn. De bovenregionale verzorgingsfunctie van de binnenstad van Roosendaal is beperkt, hiervoor worden ook de unieke waarden voor een belangrijk deel gemist. Wel vormt het FOC Rosada zo'n unieke waarde.

Wensbeeld

Voor de binnenstad van Roosendaal ligt er de komende periode een nadrukkelijke opgave om:

- De **lokale** consument sterker aan de eigen binnenstad te binden. Om deze groei te bewerkstelligen zal de binnenstad een meer natuurlijke centrumfunctie (gemak en comfort) dienen te vervullen. De multifunctionaliteit van het centrum (niet alleen winkelen, maar ook horeca, cultuur, leisure en dienstverlening (bibliotheek, gemeentehuis) speelt hierbij een belangrijke rol. Nu nog ondervindt de binnenstad van Roosendaal teveel concurrentie van bijvoorbeeld Bergen op Zoom en Etten-Leur in de basiswaarden. Deze basiswaarden richten zich vooral op de compleetheid van het winkelaanbod (schaalvergroting en het invullen van ontbrekende marktsegmenten en formules), de bereikbaarheid en parkeren.
- De **regionale** consument sterker aan de binnenstad te binden. Deze opgave is beduidend moeilijker, gezien de zeer zware concurrentie. Hierbij gaat het vooral om kwaliteit, zowel in aanbod als in structuur. Hier is nog veel werk te verrichten. Goede aanknopingspunten zijn momenteel de horeca, de warenmarkt op maandag, de opwaardering van de Nieuwe Markt en de unieke uitstraling van de Passage. In de slag om de regionale consument is ook de juiste positionering in regionale samenhang van belang. Niet alle steden moeten daarbij op elkaar gaan lijken.
- De **bovenregionale** consument. Hoe groot deze groep ook is, de doelgroep voor het centrum van Roosendaal is relatief beperkt. Daarvoor beschikt het centrum over te weinig unieke waarden, voor bijvoorbeeld een dagje uit. Kansen liggen er zeer zeker

wel in de combinatiebezoeken met de bovenregionale bezoekers van Rosada (ook de Belgen).

De doelgroepenstrategie voor de binnenstad van Roosendaal dient zich dan ook heel sterk te focussen op de lokale en regionale consument. Als de basiswaarden en de pluswaarden goed voor elkaar zijn zal ook de bovenregionale bezoeker van Rosada worden aangespoord om combinatiebezoeken te maken.

3.3.3 Doelgroepen en de overige concentraties

Wijk- en buurtcentra, de dorpskernen

Voor deze winkelconcentraties is in hoofdzaak de lokale consument van belang. Dit impliceert dat de basiswaarden, passend bij de aard en schaal uiteraard, geregeld dienen te zijn. De regionale en bovenregionale doelgroepen zijn van ondergeschikt belang.

Oostpoort als centrum voor doelgerichte aankopen (PDV)

Oostpoort is in de huidige vorm een perifere detailhandelslocatie, waar de branches wonen en doe-het-zelf zijn te vinden. Het centrum vervult vooral een lokale en beperkte regionale rol van betekenis. Het doelgroepenverhaal voor de locatie Oostpoort is op grote lijnen vergelijkbaar met de binnenstad. De basis- en pluswaarden zijn niet goed op orde waardoor zowel de lokale als de regionale consument te snel en te gemakkelijk kiest voor andere aankoopplaatsen (Bergen op Zoom, Etten-Leur en uiteraard Breda).

De inspanningen voor Oostpoort dienen er primair op gericht te zijn om de lokale en de regionale consument terug te winnen. Voor

de regionale consument blijft echter de Woonboulevard Breda de dominante aankoopplaats. De accenten moeten daarbij liggen op een compleet en compact aanbod in met name de perifere detailhandel en andere verblijfsduurverlengende functies in een aangename ruimtelijke setting. Het creëren van unieke waarden (boven-regionaal) is te hoog gegrepen binnen de (boven-)regionale context aan concurrentie.

Rosada

Rosada is een, voor Nederlandse begrippen, redelijk uniek winkelcentrum met een zeer breed marktgebied. Momenteel zijn er nog maar drie FOC's in Nederland. Dit betekent dat Rosada een functie kan vervullen voor Zuid-West Nederland en aangrenzend België. Hier zijn het juist de unieke waarden die doorontwikkeld dienen te worden. Rosada dient daarvoor de kans te krijgen. Dit heeft ook te maken met voldoende kritische massa. De projecten in Roermond en Lelystad tonen dit ook aan. Belangrijke aspecten die zorgen voor de verdere unieke waarden zijn de uniciteit, het specifieke winkel-aanbod, de bereikbaarheid, de parkeermogelijkheden en de uitstraling. Een FOC wordt heel anders bezocht dan reguliere winkelcentra. Een bezoek maakt in de meeste gevallen onderdeel uit van een dagje uit.

Voor Rosada en de Roosendaalse winkelstructuur zijn juist de combinatie tussen de unieke waarden (Rosada) en de pluswaarden (de binnenstad en eventueel Oostpoort) van belang. Het is de opgave om hier de juiste complementariteit in te vinden, zodat combinatiebezoeken ook echt uitgelokt worden. Overlap moet daarbij zoveel mogelijk voorkomen worden.

3.4 Ambities

Op hoofdlijnen zijn de ambities als volgt te benoemen:

- Het bieden van een in kwalitatief en kwantitatief opzicht zo compleet en gevarieerd mogelijk pakket van winkels en aanverwante publieksgerichte voorzieningen voor de inwoners van de gemeente Roosendaal en consumenten uit de regio.
- Het benutten van de kansen ten aanzien van de concurrentiepositie van Roosendaal, met de binnenstad voorop, vooral gericht op het versterken van de lokale verzorgingsfunctie en de regionale aantrekkingskracht van het voorzieningenapparaat. Er moet hierbij ruimte zijn voor dynamiek en vernieuwing, met behoud van bestaande kwaliteiten in de structuur.
- Het op een evenwichtige manier maximaal inspelen op de verschillende doelgroepen per winkelconcentratie. Een juiste positionering in een sterk regionaal concurrentieveld is daarbij gewenst.
- Het streven naar een duurzame aanbodstructuur, bestaande uit ook op langere termijn levensvatbare, elkaar aanvullende winkelgebieden. Waar mogelijk moet de synergie tussen centra worden opgezocht.
- Het versterken van het ondernemingsklimaat in de gemeente en het bieden van ruimte aan ondernemersinitiatieven om zo in te spelen op de dynamiek in de detailhandel.
- Hoge prioriteit bij het maken van een duurzame kwaliteitsslag middels het actief en projectmatig aanpakken van de binnenstad van Roosendaal en de locatie Oostpoort.

3.5 Marktmogelijkheden

Mogelijkheden voor versterking aanwezig

Met het hoge ambitieniveau als uitgangspunt zijn mogelijkheden aanwezig voor vernieuwing en uitbreiding van de detailhandel in Roosendaal. Bij optimale aannames zijn er de volgende uitbreidingsmogelijkheden per sector.

Tabel 3.1 Cijfermatige uitbreidingsruimte per sector tot 2015 (afgerond)

	in m ² wvo
Dagelijkse artikelen	3.700
Niet-dagelijkse artikelen	23.000 tot 36.500

De uitbreidingsruimte in de niet-dagelijkse sector kan groter zijn, indien het gaat om grootschalige en perifere ontwikkelingen. De uitbreidingsruimte is ook doorgerekend voor de branches die met name een rol spelen bij de afwegingen voor de perifere en grootschalige detailhandel.

Tabel 3.2 Cijfermatige uitbreidingsruimte per sector tot 2015 (afgerond)

	in m ² wvo
• Wonen	8.900
• Doe-het-zelf	6.400
• Tuincentra	4.100
• Bruin- en witgoed	1.900 tot 2.300
• Rijwielen	500
• Sport	0
• Spel	0

Met name in de branches wonen, doe-het-zelf, tuincentra en bruin- en witgoed blijken ruime uitbreidingsmogelijkheden aanwezig. Daarentegen ontbreken de uitbreidingsmogelijkheden in de branches sport en spel.

Dagelijkse artikelensector: accent op structuurversterking, schaalvergroting en herstructurering

Er is al sprake van diverse (harde) initiatieven voor de versterking van de buurt- en wijkvoorzieningen:

- Opschaling en verplaatsing Aldi Kalsdonk.
- Opschaling C-1000 supermarkt Lindenburg.
- Opwaardering/schaalvergroting dagelijkse sector Dijkcentrum.
- Opwaardering/schaalvergroting dagelijkse sector Tolbergcentrum.
- Nieuw wijkwinkelcentrum Westrand in combinatie met herontwikkeling van de Rembrandtgalerij.

Deze initiatieven zullen gezamenlijk reeds een groot beslag leggen op de berekende uitbreidingsruimte. Hier komen nog de initiatieven voor het inpassen van een megasupermarkt en/of schaalvergroting van solitaire supermarkten (zoals de Agrimarkt en Super de Boer Pollemans) bij.

In de visie van BRO dient bij de toetsing en honorering van de plannitiatieven het aspect structuurversterking een belangrijke rol te spelen. Het gaat dan vooral om schaalvergroting en herpositionering (inclusief wellicht formulewijziging) en herstructurering van gevestigd aanbod. Voor het toevoegen van nieuwe supermarkten ontbreekt daarmee de ruimte. Toevoeging van nieuwe supermark-

ten kan dus alleen door verplaatsing, door sluiting en vervanging of door formulewijziging. Deze beleidslijn komt nog steeds overeen met de beleidsnota 'Supermarkten Roosendaal' van de gemeente Roosendaal uit 2004.

Niet-dagelijkse sector: selectief omgaan met marktruimte

In de niet-dagelijkse artikelensector is het van belang om selectief om te gaan met de berekende marktruimte. De drie beeldbepalende winkelconcentraties (de binnenstad, Oostpoort en Rosada) vragen alle drie om versterking en aanvullend programma. Hier dient de nadruk gelegd te worden. Uitgangspunten zijn:

- Voor de ontwikkeling van de binnenstad dient een structureel programma gereserveerd te worden (zeker 10.000 m² wvo, zonder verplaatsingen en herstructurering). Hiervoor zijn nog geen concrete en harde initiatieven in gang gezet (met uitzondering van de Blokker-ontwikkeling aan de Nieuwe Markt²).
- De eerdere planinitiatieven in de perifere en grootschalige detailhandel (met name de locatie Oostpoort) overvragen het programma. Oostpoort is wel voor de perifere detailhandel de aangewezen locatie.
- Voor Rosada zijn al plannen in voorbereiding voor een verdere uitbreiding. Deze uitbreiding dient er vooral op gericht te zijn om de (boven-)regionale functie te versterken en daarmee ook de complementariteit met de binnenstad te benadrukken.

² Hier is echter ook gedeeltelijk sprake van herinvulling.

4. STRUCTUUR OP HOOFDLIJNEN

4.1 Algemeen

Tijdshorizon tot 2012

De tijdshorizon voor de visie op de detailhandelsstructuur loopt voor de periode 2008-2012. Deze periode is niet willekeurig gekozen. In 5 jaar tijd kunnen zich immers in de detailhandel veel en ingrijpende veranderingen voordoen. Het is van belang om de verwachtingen en daaraan gekoppelde maatregelen te kunnen overzien. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met eerdere investeringen en gevestigde belangen.

Tussentijdse monitoring en evaluatie blijft gewenst om waar wenselijk en/of noodzakelijk tijdig bij te kunnen sturen.

Waarde door samenhang

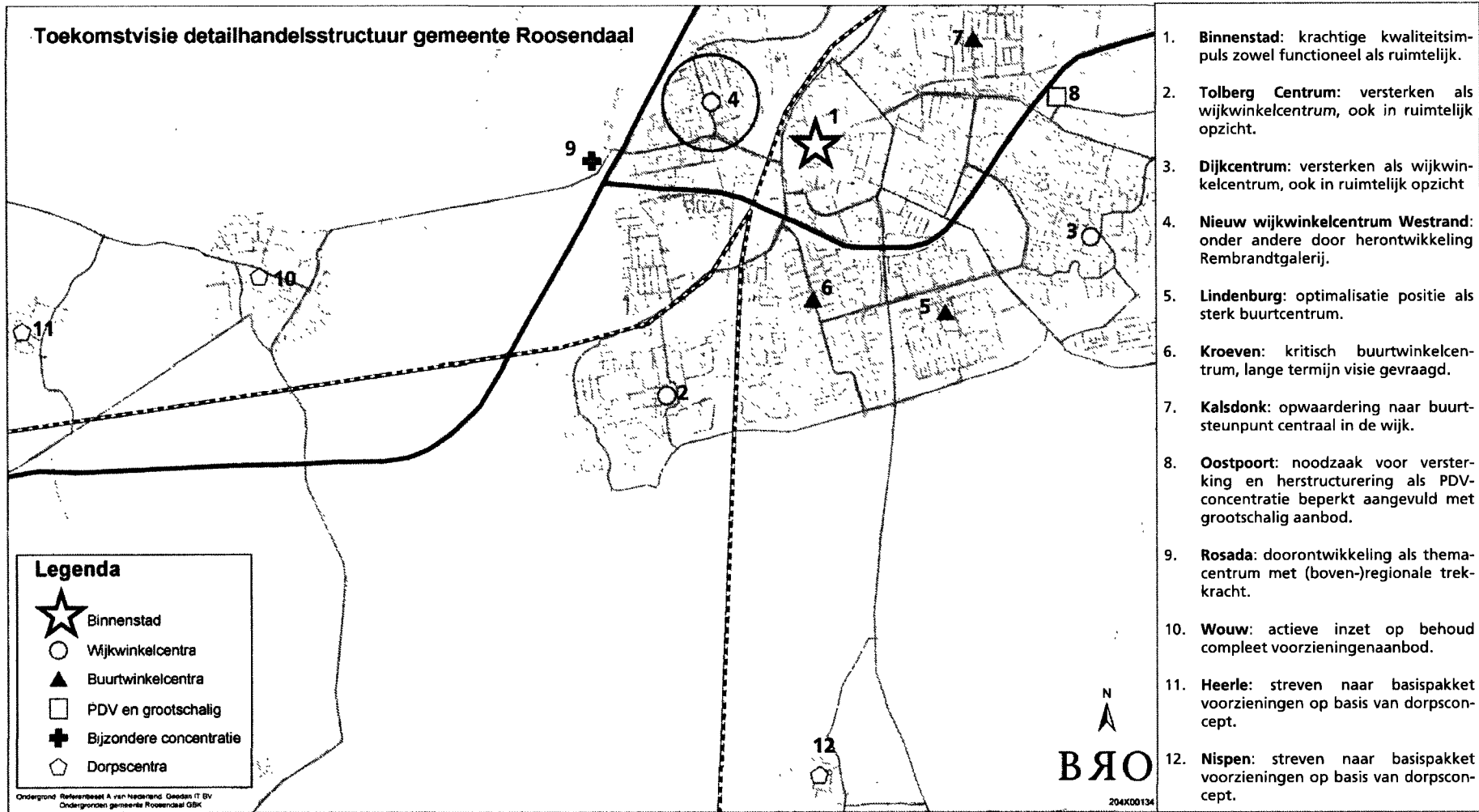
Een toekomstvisie op de detailhandelsstructuur houdt in dat de keuzen voor verschillende ontwikkelingsvoorstellen zeer nadrukkelijk met elkaar in verband staan. Een beleidskeuze voor een bepaald onderdeel in de Roosendaalse winkelstructuur staat niet los van de ontwikkelingsrichting en de consequenties voor andere onderdelen. De beleidsstandpunten op onderdelen scheppen de noodzakelijke duidelijkheid zodat economisch bij de detailhandel betrokken partijen, als ondernemers, eigenaren, ontwikkelaars en beleggers hun strategie en investeringen daarop kunnen afstemmen.

4.2 Visie toekomstige detailhandelsstructuur

Aan de hand van de eerste geschetste ambities en marktmogelijkheden kan de visie op de toekomstige structuur worden geformuleerd. In bijgevoegd kaartbeeld is de toekomstige detailhandelsstructuur op hoofdlijnen weergegeven. De belangrijkste elementen zijn:

1. De **binnenstad van Roosendaal** dient versterkt te worden als recreatief koopcentrum voor consumenten uit Roosendaal en de regio. De binnenstad vraagt hierbij om krachtige impulsen, zowel ruimtelijk als functioneel. Een substantieel deel van de beschikbare marktruimte (zeker 10.000 m² wvo) dient gereserveerd te worden voor de ontwikkeling van de binnenstad.
2. Vestiging van grootschalige detailhandel geschiedt primair in de **binnenstad van Roosendaal**. Er is hiervoor voldoende fysieke ruimte aanwezig. De locatie **Oostpoort** komt als tweede locatie in aanmerking voor de vestiging van grootschalige detailhandel. Dit is echter alleen van toepassing indien de inpassing in de binnenstad ruimtelijk gezien niet mogelijk of haalbaar is.
3. **Oostpoort** dient met prioriteit te worden herontwikkeld en gemoderniseerd als PDV-locatie en woonthemapcentrum. Oostpoort is dé plek in Roosendaal om de PDV-winkels (doelgericht en laagfrequent kopen) verder te clusteren. Voor de ontwikkeling van deze locatie dient eveneens een structureel programma van de beschikbare marktruimte te worden gereserveerd. De winkelconcentratie biedt ook kansen voor aanvullende branchering op basis van grootschaligheid (en met name laagfrequent kopen). Dit uitsluitend in afstemming met en volgend op de ontwikkeling van de binnenstad (zie ook ad 2).

Toekomstvisie detailhandelsstructuur gemeente Roosendaal



1. **Binnenstad:** krachtige kwaliteitsimpuls zowel functioneel als ruimtelijk.
2. **Tolberg Centrum:** versterken als wijkwinkelcentrum, ook in ruimtelijk opzicht.
3. **Dijkcentrum:** versterken als wijkwinkelcentrum, ook in ruimtelijk opzicht
4. **Nieuw wijkwinkelcentrum Westrand:** onder andere door herontwikkeling Rembrandtgalerij.
5. **Lindenburg:** optimalisatie positie als sterk buurtcentrum.
6. **Kroeven:** kritisch buurtwinkelcentrum, lange termijn visie gevraagd.
7. **Kalsdonk:** opwaardering naar buurtsteunpunt centraal in de wijk.
8. **Oostpoort:** noodzaak voor versterking en herstructurering als PDV-concentratie beperkt aangevuld met grootschalig aanbod.
9. **Rosada:** doorontwikkeling als themacentrum met (boven-)regionale trekkracht.
10. **Wouw:** actieve inzet op behoud compleet voorzieningenaanbod.
11. **Heerle:** streven naar basispakket voorzieningen op basis van dorpsconcept.
12. **Nispen:** streven naar basispakket voorzieningen op basis van dorpsconcept.

4. Het is niet gewenst om in **SpoorHaven** een nieuw programma aan perifere en grootschalige detailhandel onder te brengen.
5. **FOC Rosada** dient de komende periode de ruimte te krijgen om zich verder goed in de markt te zetten en daarmee door te groeien als themacentrum met een (boven-)regionale verzorgingsfunctie. Naast de binnenstad en Oostpoort is dit de derde locatie waarvoor een substantieel deel van de marktruimte kan worden ingezet.
6. Herpositionering en modernisering van winkelgebieden afgestemd op het draagvlak staat centraal op **wijkniveau**. In de wijk **Westrand** is de ontwikkeling van een nieuw wijkwinkelcentrum voorzien in combinatie met de herontwikkeling van de **Rembrandtgalerij**, **Tolberg-centrum** en **Dijkcentrum** dienen de ruimte geboden te worden om zich te versterken zowel in functioneel als in ruimtelijk opzicht.
7. Herpositionering en modernisering van winkelgebieden afgestemd op het draagvlak staat eveneens centraal op **buurtniveau**. De **Rembrandtgalerij** kan in combinatie met de herontwikkeling worden opgeschaald naar een wijkwinkelcentrum voor de wijk Westrand. Winkelcentrum **Lindenburg** moet de kans krijgen om de huidige positie verder te optimaliseren. In de wijk **Kalsdonk** kan na de verplaatsing van de Aldi het voorzieningenniveau worden opgewaardeerd tot een buurtsteunpunt c.q. klein buurtwinkelcentrum. Zorgelijk blijft de positie van buurtwinkelcentrum **de Kroeven**. Hier is voor de langere termijn een gezamenlijke visie van ondernemers, gemeente en eigenaren gevraagd.
8. Het is wenselijk om daar waar mogelijk perspectiefarme clusters en verspreid gelegen bewinkeling uit de markt te nemen, bijvoorbeeld door functiewijziging of transformatie.
9. Voor de **kern Wouw** wordt gestreefd naar een actief behoud van het huidige, zo compleet mogelijke voorzieningenniveau. Aan de basis is daar nog een redelijk draagvlak voor. Voor de andere kleine kernen (**Heerle, Nispen, Moerstraten en Wouwse Plantage**) vormt het ontbreken van draagvlak een belangrijk knelpunt. Voor de kernen Heerle en Nispen biedt de visie kansen om te komen tot een basispakket aan voorzieningen op basis van een multifunctioneel dorpsconcept.
10. Tegen de achtergrond van de dynamiek in de detailhandel en het vergroten van de variatie en de keuzemogelijkheden van de consument is het inpassen van een **megasupermarkt** binnen de Roosendaalse detailhandelsstructuur kansrijk. Gezien de grote impact die een dergelijke supermarkt kan hebben op de bestaande voorzieningenstructuur op met name buurt- en wijkniveau dienen wel randvoorwaarden gekoppeld te worden aan de vestiging. Deze randvoorwaarden zijn in hoofdstuk 5 verder uitgewerkt. Qua locatie heeft BRO een voorkeur voor de plek rondom de huidige Super de Boer vestiging aan de van Beethovenlaan.
11. De historisch gegroeide positie van de **solitaire supermarkten** vormt een knelpunt binnen de huidige voorzieningenstructuur. De versturende invloed dient naar de toekomst toe beperkt c.q. teruggedrongen te worden. Waar mogelijk moet zelfs gestreefd worden naar afbouw door verplaatsing naar perspectiefrijke concentraties.

12. De functie van de **warenmarkt** moet zeker voor de binnenstad van Roosendaal worden behouden en zo mogelijk zelfs worden versterkt. De markt is een waardevol en aanvullend element in de detailhandelsstructuur.
13. In het Masterplan Wonen-Welzijn en Zorg 2004-2015 zijn in de gemeente Roosendaal een 11-tal **woonservicezones** benoemd. De zones streven naar een op de vraag afgestemd integraal aanbod van wonen, welzijn en zorg. Daar waar mogelijk dient gestreefd te worden naar een zo direct mogelijke relatie tussen de woonservicezones en de winkelvoorzieningen. In diverse buurt- en wijkwinkelcentra liggen hiervoor goede mogelijkheden (bijvoorbeeld Kalsdonk, Westrand, Kortendijk en Tolberg).

Regionale afstemming

Bij het verder uitwerken van de detailhandelsstructuur op hoofdlijnen is het ook gewenst om in regionaal verband afspraken te maken. Ook in de gemeenten Bergen op Zoom, Etten-Leur en Breda spelen immers forse initiatieven in de detailhandel met omvangrijke planvolumes. De afspraken zullen zich met name dienen te richten op de perifere en grootschalige detailhandel.

4.3 Perspectief winkelconcentraties

Perspectief naar functie en strategie

Op basis van de visie op de hoofdstructuur voor de detailhandel in de gemeente Roosendaal is onderstaand tevens per winkelgebied het perspectief bepaald naar functie en strategie. Bij het formuleren van het perspectief is rekening gehouden met:

- De huidige samenstelling van het aanbod, ook naar kwaliteit en volume.
- De situering in het verzorgingsgebied en de afstand tot andere aanbodconcentraties, met eigen kenmerken en kwaliteiten.
- De dynamiek. Ook tot uitdrukking komend in concrete investerings- en opwaarderingsplannen.
- Het draagvlak en ontwikkelingen daarin.

Eerst wordt schematisch weergegeven wat de functie en strategie per centrum is. Vervolgens volgt in hoofdstuk 5 en 6 een gebieds- en themagerichte uitwerking. De belangrijkste wijzigingen in de winkelstructuur spelen op de volgende onderdelen:

- Wijkwinkelcentrum in de wijk de Westrand in relatie tot een mogelijke herontwikkeling van buurtwinkelcentrum de Rembrandtgalerij.
- Opwaarderen voorziening Kalsdonk tot buurtsteunpunt c.q. klein en nog onvolledig buurtwinkelcentrum.
- Opwaarderen locatie Oostpoort als PDV-locatie (met sterk woonthema) eventueel uitgebreid met grootschalige branches die niet inpasbaar zijn in de binnenstad.
- Voor het overige is sprake van een redelijk evenwichtige detailhandelsstructuur in Roosendaal en is het van belang om dit evenwicht op een juiste wijze in stand te houden.

Toelichting strategie en perspectief:

- Versterken: actief inzetten op versterking van de positie binnen de toekomstige structuur, waarbij ook randvoorwaardelijke aanpassingen (uitstraling, routing, bereikbaarheid, parkeren) een rol spelen.

- **Consolideren:** behoud van de huidige positie, ruimte bieden aan initiatieven om het winkelgebied bij de tijd te houden. Eventuele uitbreiding moet daarbij passen bij de functie en positie in de toekomstige structuur. Zorgvuldige toetsing is noodzakelijk.
- **Afbouwen:** het ontmoedigen van verdere ontwikkeling, met daar waar mogelijk een strategie gericht op verplaatsing/ herpositionering van gevestigde ondernemers. Voor de Rembrandtgalerij geldt dat deze buurtvoorziening onderdeel dient uit te maken van het nieuwe wijkwinkelcentrum voor de wijk Westrand, hetzij door herontwikkeling op de huidige locatie, hetzij door verplaatsing.
- **Herprofilering:** ontwikkeling van de locatie binnen een gewijzigd functieprofiel.

Tabel 4.1 Toekomstperspectief winkelconcentraties Roosendaal

Type	Winkelcentrum	Strategie
Binnenstad	Hoofdwinkelgebied	Versterken
Tolberg Centrum	Wijkwinkelcentrum (klein)	Versterken
Dijkcentrum	Wijkwinkelcentrum (klein)	Versterken
Westrand	Wijkwinkelcentrum (klein)	Nieuw, herpositionering Rembrandtgalerij
Rembrandtgalerij	Zie Westrand	Herpositioneren in relatie tot Westrand
Lindenburg	Buurtwinkelcentrum	Consolideren
Kroeven Centrum	Buurtwinkelcentrum	Consolideren en herprofilering
Kalsdonk	Buurtsteunpunt	Versterken
Oostpoort	Concentratie PDV en groot-schalig	Versterken
Rosada	Bijzondere concentratie	Versterken
Wouw	Dorpscentrum	Consolideren
Heerle	Dorpscentrum	Consolideren
Nispen	Dorpscentrum	Consolideren

De aangegeven ontwikkelingsrichtingen kunnen worden gelezen als aanbevelingen op hoofdlijnen en zijn richtinggevend voor het te formuleren detailhandelsbeleid.

5. VISIE DETAILHANDELSSTRUCTUUR IN DETAIL

5.1 Inleiding

Voor de verschillende winkelgebieden en typologieën in de Roosendaalse winkelstructuur worden in dit hoofdstuk de visie, het perspectief en de uitgangspunten voor beleid verder uitgewerkt. De meer specifieke vormen van detailhandel komen in het volgende hoofdstuk aan bod.

5.2 De binnenstad van Roosendaal

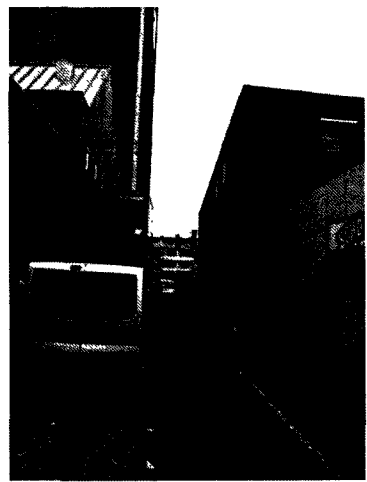
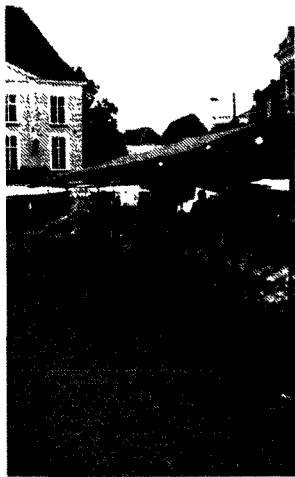
Profiel

De positie van de binnenstad van Roosendaal als hoofdwinkelgebied voor de lokale en regionale consument staat centraal in deze visie, een verdere versterking is absoluut noodzakelijk. Met name het modische en de warenhuisbranche zijn bepalend voor het recreatieve winkelen, het kijken, vergelijken en verblijven, maar ook andere branches zijn van belang. De binnenstad dient het onderscheidend vermogen ook uit te bouwen door het aantrekken van specialisten, kleinschaligen en nieuw en avontuurlijk aanbod. Het totaalaanbod dient in voldoende mate compleet en attractief te zijn en zo geconcentreerd mogelijk aangeboden te worden in een goed bereikbare en aangename omgeving.

Naast de recreatieve winkelfunctie heeft de binnenstad ook een boodschappenfunctie. Mede gelet op de sterke aantrekkingskracht van supermarktaanbod aan de rand van de binnenstad en op buurt- en wijkniveau is verdere toevoeging c.q. uitbreiding van supermarktaanbod centraal in de binnenstad niet wenselijk, anders dan wanneer het bijzonder dan wel kleinschalig aanbod betreft. Juist in deze laatste groep, de speciaalzaken in de dagelijkse sector, liggen er nog volop kansen voor versterking.

De ambitie om de regionale positie van Roosendaal verder uit te bouwen, zal voor een belangrijk deel in de binnenstad vorm geven moeten worden. Daarvoor moet meer gebeuren dan het puur op peil houden van de binnenstad als breed 'koopcentrum'. Er zal vooral ingespeeld moeten worden op de eerder genoemde pluswaarden zowel op het vlak van het aanbod als op het vlak van de randvoorwaarden. Het creëren van een aantrekkelijk winkelcircuit met een goede doorbloeding vormt hierbij de belangrijkste opgave.

Een en ander heeft als consequentie dat toevoeging van branches buiten de binnenstad, die van belang zijn voor het recreatieve winkelen of de ruimtelijk-functionele opbouw van het centrum, beperkt dient te blijven. Voor de perifere locaties blijven dus branchebeperkingen gelden. Slechts indien grootschalig aanbod ruimtelijk aantoonbaar niet inpasbaar is en wel een belangrijke toevoeging voor de verzorgingsstructuur vormt, zou een locatie elders in beeld kunnen komen.



Perspectief

Het perspectief voor de binnenstad van Roosendaal is, onder de gestelde voorwaarden, goed. Er zijn volop kansen om op de marktontwikkelingen en trends anno 2008 in te spelen. Zowel in functioneel als in ruimtelijk opzicht liggen er forse uitdagingen. Onder de vlag van het ambitieuze Collegeprogramma is er reeds een begin gemaakt met de opwaardering. De eerste resultaten (Nieuwe Markt, Passage, Blokker-locatie) worden zichtbaar. Het is zaak om dit voor de komende jaren door te zetten. Onderstaand zullen wij nog beknopt ingaan op de functionele en ruimtelijke mogelijkheden om de binnenstad te versterken. Voor een verdere detaillering en uitwerking van deze mogelijkheden wordt verwezen naar het Ruimtelijk Economisch Actieplan voor de Binnenstad.

Functionele versterking

De Roosendaalse binnenstad kent een fors winkelaanbod (ruim 67.000 m² vvo³). Binnen deze meters is ook sprake van relatief veel grootschalig aanbod (zoals bijvoorbeeld speelgoed). Nadere analyse wijst echter uit dat in en om de binnenstad ook relatief veel verspreide en matig ingevulde meters aanbod zijn vertegenwoordigd. Er zijn dan ook volop kansen om tot een verdere kwalitatieve en functionele versterking te komen. Deze kansen liggen op de volgende vlakken:

- Schaalvergroting gevestigde aanbieders. Zeker in de modische branche zijn meerdere zaken gevestigd die in aanmerking

³ De binnenstad wordt op verschillende manieren afgebakend. De aangegeven omvang heeft betrekking op een brede begrenzing. Winkels aan de rand van de binnenstad, zoals Praxis, Super de Boer, Mikro Elektro en Aldi zijn hierin meegenomen. Ook zonder deze winkels is er echter sprake van een relatief omvangrijk aanbod.

komen voor een schaa sprong, voorbeelden zijn Hans Textiel, H&M, Miss Etam. Dit geldt echter ook voor winkels in andere branches (bijvoorbeeld Action, Intersport, Kruidvat, Perry Sport, Prenatal, Xenos).

- Aantrekken nieuwe (grootschalige) aanbieders in bijvoorbeeld de modische branche (zoals Esprit, Hout-Brox, Mango, Mexx, Piet Zoomers, The Sting, maar ook in de branches bruin- en witgoed (Media Markt/Saturn, BCC), media en wonen (lifestyle).
- Versterken kleinschalig aanbod, formules en speciaalzaken gericht op middenplus en hoger marktsegment. Voorbeelden van formules zijn Accessorize, Aerosoles, Burmann, Dille & Kamille, E-Plaza, Jackpot, Natuurwinkel, L'Occitane, Oil en Vinegar, Oilly, Siebel, Simon Levelt, Six, Soap Story, Vitamin Store en Wolky.
- Verplaatsing van gevestigde aanbieders naar een betere locatie (bijvoorbeeld Mikro Electro).

Met een mix van kleinschalig en grootschalig aanbod

Op deze wijze kan in de Roosendaalse binnenstad een interessante mix ontstaan van grootschalig en kleinschalig winkelaanbod in duidelijk geprofileerde deelgebieden. De huidige ontwikkelingen aan de Nieuwe Markt (grootschalig) en de Passage (kleinschalige speciaalzaken) spelen daar al op in.

En in combinatie met horeca, cultuur, leisure etc.

Naast de versterking van de detailhandel is het ook van belang om de andere functies in de binnenstad te versterken c.q. op te waarderen. Dit geldt voor de horeca, cultuur en waar mogelijk ook kleinschalige leisurefuncties. Voor het laatste onderdeel is afstemming gevraagd met de ontwikkelingen in SpoorHaven en Oost-

poort. Juist de multifunctionaliteit van binnensteden wordt steeds meer gewaardeerd door de consument.

De binnenstad en de inpassing van grootschaligheid

In de eerdere uitgangspunten is gesteld dat voor de vestiging van grootschalige detailhandel gekeken moet worden naar de maximale inpassing in de binnenstad. Uit de diverse gesprekken en op basis van eigen waarneming constateert BRO dat de binnenstad van Roosendaal nog meerdere goede en realistische ruimtelijke mogelijkheden biedt om grootschaligheid te huisvesten. Dit geldt zeker voor de grootschalige branches sport en spel en bruin- en witgoed. Deze branches zijn nu reeds sterk vertegenwoordigd in de binnenstad en dragen daarmee bij aan de huidige functiemix en verzorgingsfunctie. Eerdere berekeningen tonen aan dat de marktruimte in met name de branche sport en spel beperkt is. BRO is van mening dat de eventuele vernieuwing en/of schaalvergroting in de branches sport en spel en bruin- en witgoed primair in de binnenstad van Roosendaal plaats dient te vinden. Hierbij kan het ook gaan om verplaatsingen in de binnenstad.

Ruimtelijke versterking: circuitvorming essentieel

De ruimtelijke samenhang en de beperkte circuitvorming vormen een zeer belangrijk knelpunt in de huidige detailhandelsstructuur van de Roosendaalse binnenstad. De belangrijke trekkers zijn niet goed gespreid (te eenzijdig in de omgeving van de Roselaar) waardoor de binnenstad een beperkte doorbloeding kent. BRO is van mening dat de in gang gezette herinrichting van de Nieuwe Markt (met ondergronds parkeren een belangrijk bronpunt) en de bijzondere vernieuwing van de Passage prima aanknopingspunten vor-

men voor de verdere opwaardering van de functie van de Nieuwe Markt (zeker de noordzijde) e.o. als centraal winkelgebied. Deze functie kan ingevuld worden door een evenwichtige positionering van de belangrijke (sub-)trekkers over het centrum in de driehoek Roselaar e.o., Biggelaar e.o., en oostwand Nieuwe Markt e.o.. Een hoge prioriteit ligt daarbij bij het creëren van spanning en een sterkere (functionele) looproute tussen de west- (= de Roselaar) en de oostzijde van de Nieuwe Markt. Op termijn kan dan een hoofdwinkelcircuit ontstaan met aan de noordzijde de Markt-Raadhuisstraat (met de Biggelaar als onderdeel), aan de zuidzijde Roselaar-Nieuwe Markt met drie verbindingen in noord-zuid richting (Tussen de Markten, Passage en de doorgang Nieuwe Markt-Raadhuisstraat (Jan Snel)).

Initiatieven en marktruimte inzetten over meerdere locaties

Voor het realiseren van het eindbeeld is op meerdere locaties actie gevraagd:

- Versterken ruimtelijke en functionele structuur met name in de wand van de oostzijde Nieuwe Markt e.o., maar ook daar waar mogelijk aan de noord- en zuidzijde van de Nieuwe Markt.
- De Roselaar moet zich op gaan maken voor de volgende levenscyclus waarbij zowel naar de interne routing als naar de externe presentatie gekeken dient te worden.
- Opwaarderen van het gebied Tussen de Markten.
- De Biggelaar vraagt zeker op begane grond niveau om een heroriëntatie op de functionele invulling. De relatie vanuit de Biggelaar moet naar twee zijden versterkt worden: richting kernwinkelgebied en richting Tongerloplein.

Het is van groot belang om de ontwikkelingsmogelijkheden die er zijn voor het centrum van Roosendaal te spreiden over de diverse belangrijke locaties. Een eenzijdige ontwikkeling in het gebied Roselaar e.o. moet worden voorkomen, omdat in dat geval het gewenste winkelcircuit niet tot stand komt.

Deelgebieden positioneren in onderlinge samenhang

Naast het hoofdwinkelgebied is het nodig om de andere deelgebieden goed en in onderlinge samenhang te positioneren. De Markt, de Dr. Brabersstraat, het Tongerloplein e.o., de Molenstraat e.o. en De Kade hebben hierin elk een eigen profiel. Voor de Molenstraat e.o. zal worden aangesloten bij het project Credo (Centrum Roosendaal Enthousiast, Doortastend, Ondernemend) gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en de kwaliteit in het gebied Molenstraat-Brugstraat-Hoogstraat. Binnen het Credo-project worden de verschillende straten in het gebied al geprofileerd. In het Ruimtelijk Economisch Actieplan voor de binnenstad zijn de profielen voor twaalf deelgebieden verder uitgewerkt.

Verdere actiepunten

De ruimtelijke versterking van de binnenstad kan verder nog gezocht worden in onder meer het verbeteren van de entrees van de binnenstad, afbouw van slechte winkellocaties, de kwaliteit openbare ruimte, gevelkwaliteit, parkeren (voor auto maar ook fietsenstallingen) en bereikbaarheid (voor bezoeker, bewoner en bevoorradings). Tot slot liggen er actiepunten op organisatorische vlakken zoals samenwerking tussen en met ondernemers, centrummanagement en citymarketing, promotie, koopzondagen, synergiebevordering met Rosada e.d.

Beleidsstandpunten binnenstad samengevat

- Versterking functionele structuur door schaalvergroting en verplaatsing van gevestigde aanbieders en door het aantrekken van nieuwe en ontbrekende winkelformules.
- Streven naar mix grootschalig en kleinschalig aanbod in duidelijk geprofileerde deelgebieden. Verder uitbouwen multifunctionaliteit binnenstad.
- Vernieuwing en eventuele schaa sprong van branches als sport- en spel en bruin- en witgoed primair in de binnenstad.
- Versterken ruimtelijke structuur is essentie van de opgave. Circuitvorming bevorderen door het sturen op de juiste ontwikkelingen op de juiste plaats. Spreiden van de ontwikkelingskansen.
- Kwaliteitsslag binnenstad in de breedte uitbouwen (openbare ruimte, gevelkwaliteit, bereikbaarheid, parkeren etc.)

5.3 Wijkwinkelcentra

Profiel

De wijkwinkelcentra in Roosendaal vervullen een belangrijke verzorgingsfunctie voor de inwoners van met name de eigen wijk, zowel op het vlak van de dagelijkse boodschappen als voor het wat meer frequente niet-dagelijkse aanbod. Een goed wijkwinkelcentrum beschikt in de basis over twee tot drie supermarkten van moderne omvang bij voorkeur in een elkaar aanvullend segment. Het aanbod wordt aangevuld met ander dagelijks aanbod (drogisten, levensmiddelen speciaalzaken) en niet-dagelijks aanbod met een vooral wijkverzorgende functie. Het gaat dan om beperkt mode (maar minder breed en diep dan in de binnenstad), huishoudelijke artikelen, bloemen, dierenbenodigdheden en -voeding, boeken, rijwielen, e.d.

Het winkelaanbod wordt aangevuld met diensten, ambachten en enige horeca (lunchroom, snackbar, chinees restaurant e.d.). Steeds vaker zien we op dit niveau ook de integratie met zorg en welzijn. Kernwoorden voor wijkwinkelcentra zijn gemak, overzichtelijkheid en efficiëntie. Voldoende parkeervoorzieningen en een goede bereikbaarheid vormen daarom belangrijke randvoorwaarden. Afhankelijk van verzorgingsfunctie en ligging in de structuur geldt voor de kleine wijkwinkelcentra een omvang die varieert tussen de 3.000 en 6.000 m² wvo op een verzorgingsgebied van 10.000 tot 15.000 inwoners. De wijkopbouw en de opbouw van de voorzieningstructuur in Roosendaal is te fijnmazig voor een groot wijkwinkelcentrum (15.000 tot 30.000 inwoners met een omvang van 6.000 tot 12.000 m² wvo).

Perspectief

Het perspectief van de gevestigde wijkwinkelcentra Tolbergcentrum en Dijkcentrum is goed. Er is voldoende potentieel in het directe verzorgingsgebied (de wijk) en ook de spreiding is evenwichtig. De uitbreidingsplannen voor beide centra passen prima in het wensbeeld voor de Roosendaalse detailhandelsstructuur. Beide wijkcentra kunnen daardoor groeien naar een omvang (circa 4.000 tot 4.500 m² wvo ten opzichte van 3.000 m² wvo nu) die past bij een modern klein wijkwinkelcentrum. De omvang van met name de fullservice supermarkten vraagt zowel in Tolberg als in Dijkcentrum om een schaa sprong, passend bij een moderne maat (1.250 tot 1.750 m² wvo afhankelijk van de verzorgingsfunctie).

Door het toevoegen van 1.100 woningen in de wijk de Westrand ontstaan kansen voor het opschalen van het huidige buurtwinkelcentrum De Rembrandtgalerij tot een modern klein wijkwinkelcentrum.

Met een derde wijkwinkelcentrum en dan aan de noordwestzijde ontstaat een nog evenwichtiger beeld van de voorzieningstructuur in Roosendaal op buurt- en wijkniveau.

Tolbergcentrum

Wijkcentrum Tolbergcentrum functioneert momenteel naar behoren. Het centrum vraagt om zowel een ruimtelijke als functionele versterking. De uitbreidingsplannen zijn dan ook dringend nodig om het centrum een eigentijdse uitstraling te geven en de schaa sprong van de gevestigde supermarkten in gang te zetten. Het accent qua branchering moet blijven liggen op het doen van boodschappen (dagelijks aanbod en frequent-benodigd niet-dagelijks aanbod). Voor de balans in het supermarktaanbod is het beter als de combinatie fullservice supermarkt en discountsupermarkt kan worden geboden. De vernieuwing van het centrum biedt ook mogelijkheden om de sociale veiligheid te verhogen en de functiemix te versterken. Bij dit laatste liggen er ook kansen voor een gebiedsgerichte koppeling met welzijn en zorg.

Dijkcentrum

Winkelcentrum Dijkcentrum functioneert momenteel matig. Met name de Laurus-problemen (Edah) hebben op dit centrum in de afgelopen periode een negatieve weerslag gehad. De ruimtelijke structuur (de onduidelijke routing) en de introverte uitstraling vormen een belangrijk knelpunt. Het winkelcentrum heeft, met een verzorgingsgebied van meer dan 11.000 inwoners, voldoende perspectief voor een klein wijkwinkelcentrum, zeker ook door de aanvullende woningbouw in de wijk Laagveld.

De initiatieven⁴ die spelen om de Plus-supermarkt te verplaatsen naar de voormalige Edah-locatie worden als positief beoordeeld. Naast de schaa sprong van de supermarkt (naar circa 1.700 m² wvo) is ook voorzien in circa 550 m² wvo aan dagwinkels. De netto-uitbreiding bedraagt circa 1.400 m² wvo en past daarmee redelijk binnen de bepaalde distributieve ruimte. Het initiatief draagt bij aan de gewenste versterking, zowel ruimtelijk als functioneel. Mogelijk kan het als aanbager fungeren voor een totale upgradering (ook de uitstraling!) en versterking van het winkelcentrum. De dynamiek in de supermarktbranche moet voor Dijkcentrum worden benut om een discounter in te brengen als vervanger van de te verplaatsen Plus. Daarnaast liggen er kansen voor schaalvergroting en versterking van het aanbod. Net als bij Tolberg-centrum kan hierbij ook naar de koppeling met andere functies (zoals zorg en welzijn) gekeken worden.

Voor het functioneren van winkelcentrum Dijkcentrum vormt het inpassen van concurrerende voorzieningen op de locatie Oostpoort een directe bedreiging. Afstemming is daarom gewenst (zie paragraaf 5.5).

Westrand

In de wijk Westrand functioneert het buurtcentrum de Rembrandtgalerij in een omvang van circa 1.800 m² wvo op een redelijk gemiddeld niveau.

⁴ Plan 3 november 2007 Plus Retail, Geelders Vastgoedontwikkeling en Schippen Projectontwikkeling BV

De wijk Westrand telt momenteel iets minder dan 7.000 inwoners. Tot 2015 zullen in dit gebied circa 1.100 nieuwe woningen worden gebouwd. De verwachting is daarbij dat er in 2015 circa 9.300 mensen in de wijk zullen wonen. Het gebied is goed afgebakend op basis van vooral infrastructuur (A17, spoorlijn, burgemeester Frey-erlaan). Het draagvlak en de afgeschermd e ligging maken de ontwikkeling van een klein wijkwinkelcentrum duurzaam en kansrijk. Hierop zal in de toekomst dan ook primair ingezet worden.

Omvang en samenstelling

Naar de omvang en de samenstelling van het nieuwe wijkwinkelcentra is al door twee bureaus onderzoek uitgevoerd⁵:

- Bienfait Consultancy adviseert om te komen tot een wijkvoorzienend centrum in een omvang van 4.100 m² wvo, waarvan 2.875 m² wvo dagelijks en 1.255 m² wvo niet-dagelijks. Inclusief overige voorzieningen acht Bienfait een winkelcentrum in een omvang van 5.760 m² bvo realistisch.
- WPM ziet kansen voor 2.900 m² wvo in de dagelijkse artikelensector (met een uitbreidingsruimte van 1.700 m² wvo) en voor 2.200 m² wvo in de niet-dagelijkse sector (inclusief winkelaanbod Kade). In deze laatste sector is, volgens WPM, geen sprake van uitbreidingsruimte.

Op basis van de onderliggende analyzenota en de twee genoemde rapportages ziet BRO kansen voor een klein wijkwinkelcentrum dat in omvang iets beperkter zal zijn dan de wijkcentra Tolberg en Dijkcentrum na de opwaardering. Het programma dient dan circa 3.000 m² wvo dagelijks en circa 1.000 m² wvo niet-dagelijks te bedragen

⁵ Toekomstperspectief wijkwinkelcentrum Roosendaal West, Bienfait Consultancy, oktober 2006 en Roosendaal, Spoorhavengebied, potenties voor detailhandelsfuncties GDV-concept en wijkvoorzieningen, WPM mei 2006

bestaande uit in ieder geval 2 complementaire supermarkten. Het programma kan aangevuld worden met ondersteunde functies (o.a. horeca en dienstverlening, zorg en welzijn). Realisatie kan alleen als het bestaande buurtwinkelcentrum de Rembrandtgalerij onderdeel wordt van de nieuwe ontwikkeling. Ook in de eerdere studies is dit aangegeven. Per saldo betekent het dan een uitbreiding van het huidige buurtcentrum met ruim 2.000 m² wvo (exclusief verplaatsingen). Dit past nog redelijk binnen de berekende marktruimte. Gezien de genoemde knelpunten in de supermarktenstructuur in Roosendaal wordt tevens geadviseerd om voor beide supermarkten te streven naar verplaatsers (full-service en discount). Hierdoor zal de druk op de distributieve ruimte minder groot zijn.

Locatie

In de eerder verrichte studies zijn twee locaties voor het nieuwe wijkwinkelcentrum benoemd:

- Herontwikkeling van de huidige Rembrandtgalerij tot wijkwinkelcentrum.
- De (vrijkomende) locatie van de huidige VMBO-school als nieuw wijkwinkelcentrum (inclusief verplaatsing Rembrandtgalerij).

Beide locaties kunnen de wijkverzorgende functie invullen. BRO deelt de mening van de twee andere bureaus dat de locatie van de (vertrekkende) VMBO-school ruimtelijk en functioneel gezien de beste kansen biedt voor het nieuwe wijkwinkelcentrum, ook op basis van de afstand tot de nieuwe woningbouw. Dit vraagt wel om een actieve strategie voor de afbouw van de Rembrandtgalerij als buurtwinkelcentrum. Bij de verdere uitwerking van de plannen (zo mogelijk in 2 varianten) is dit essentieel.

Beleidsstandpunten wijkwinkelcentra samengevat

- Versterking van de wijkwinkelcentra Tolberg en Dijkcentrum zowel ruimtelijk als functioneel. Streven naar een moderne omvang als klein wijkwinkelcentrum (4.000 tot 4.500 m² wvo) met bij voorkeur twee complementaire supermarkten.
- Omvang full-service supermarkten in verhouding tot wijkfunctie (1.250 tot 1.750 m² wvo) en in relatie tot marktruimte. Dit geldt uiteraard ook voor de andere winkelfuncties.
- Realisatie klein wijkwinkelcentrum in Westrand in combinatie met herontwikkeling Rembrandtgalerij in een omvang van circa 4.000 m² wvo (3.000 m² wvo dagelijks, 1.000 m² wvo niet-dagelijks). Aanvulling met andere functies (horeca, dienstverlening etc.). mogelijk.
- Uitwerking kansen wijkwinkelcentrum in 2 varianten: omgeving huidige locatie en VMBO-locatie. Voorkeur voor de vrijkomende VMBO-locatie, met optimum aan verplaatsers. In dit geval dient sprake te zijn van een actieve strategie voor herontwikkeling Rembrandtgalerij.
- Geen nieuwe supermarkten op wijkniveau toevoegen, wel verplaatsers.
- Marktruimte dagelijkse en niet-dagelijkse sector benutten voor schaalvergroting en vernieuwing.
- Daar waar kan de mogelijkheden benutten om de koppeling te leggen tussen de commerciële en overige voorzieningen in de wijkcentra en de voorzieningen op het vlak van zorg en welzijn.

5.4 Buurtwinkelcentra

Profiel

De buurtvoorzieningen spelen een belangrijke functie in de consumptie- en dienstverlening op korte afstand. Behoud en waar mogelijk versterking van deze functie is in Roosendaal gewenst. Nabijheid en gemak zijn de belangrijkste kernwoorden voor de buurtvoorzieningen. De supermarkt vormt daarbij de belangrijkste trekker. Er is daarnaast ondersteuning mogelijk van speciaalzaken met dagelijkse artikelen (afhankelijk van de formule en maat van de supermarkt) en enkele niet-dagelijkse artikelenwinkels, alsmede mogelijk enige andere functies, zoals bijvoorbeeld een kapper of cafetaria, maar ook steeds vaker zorg en welzijn. Een modern buurtwinkelcentrum heeft, in een omvang tussen de 1.500 tot 3.000 m² wvo al snel een draagvlak nodig van 7.500 inwoners.

Roosendaal kent in de huidige structuur vrijwel geen buurtsteunpunten of -strips meer van enige betekenis.

Perspectief

Het perspectief voor de buurtwinkelcentra in Roosendaal is sterk wisselend. Zoals al eerder gezegd, heeft de Rembrandtgalerij door de woningbouwontwikkeling in Westrand de kans om op te schalen naar een wijkcentrum. Het perspectief voor winkelcentrum Lindenburg in de wijk Langdonk is goed, terwijl het perspectief voor Kroeven-centrum zorgelijk is. Dit laatste centrum zal in toenemende mate onder druk komen te staan van de concurrentie in de directe omgeving. Het buurtsteunpunt Kalsdonk (met Aldi) groeit op basis

van de plannen voor de opwaardering naar een buurtsteunpunt en wellicht een klein, weliswaar onvolledig, buurtcentrum.

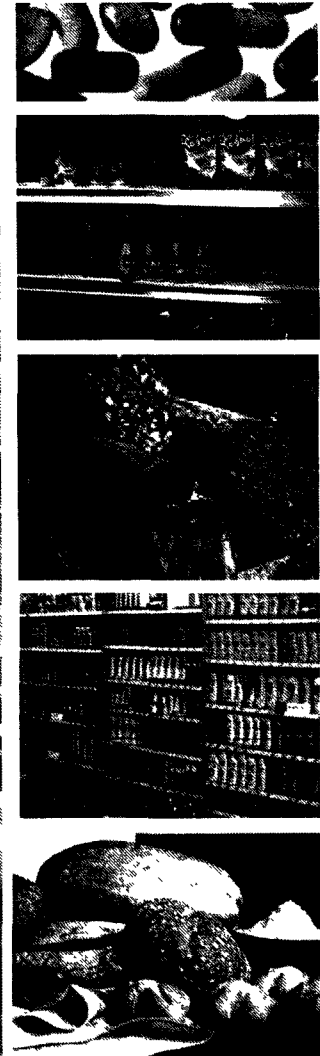
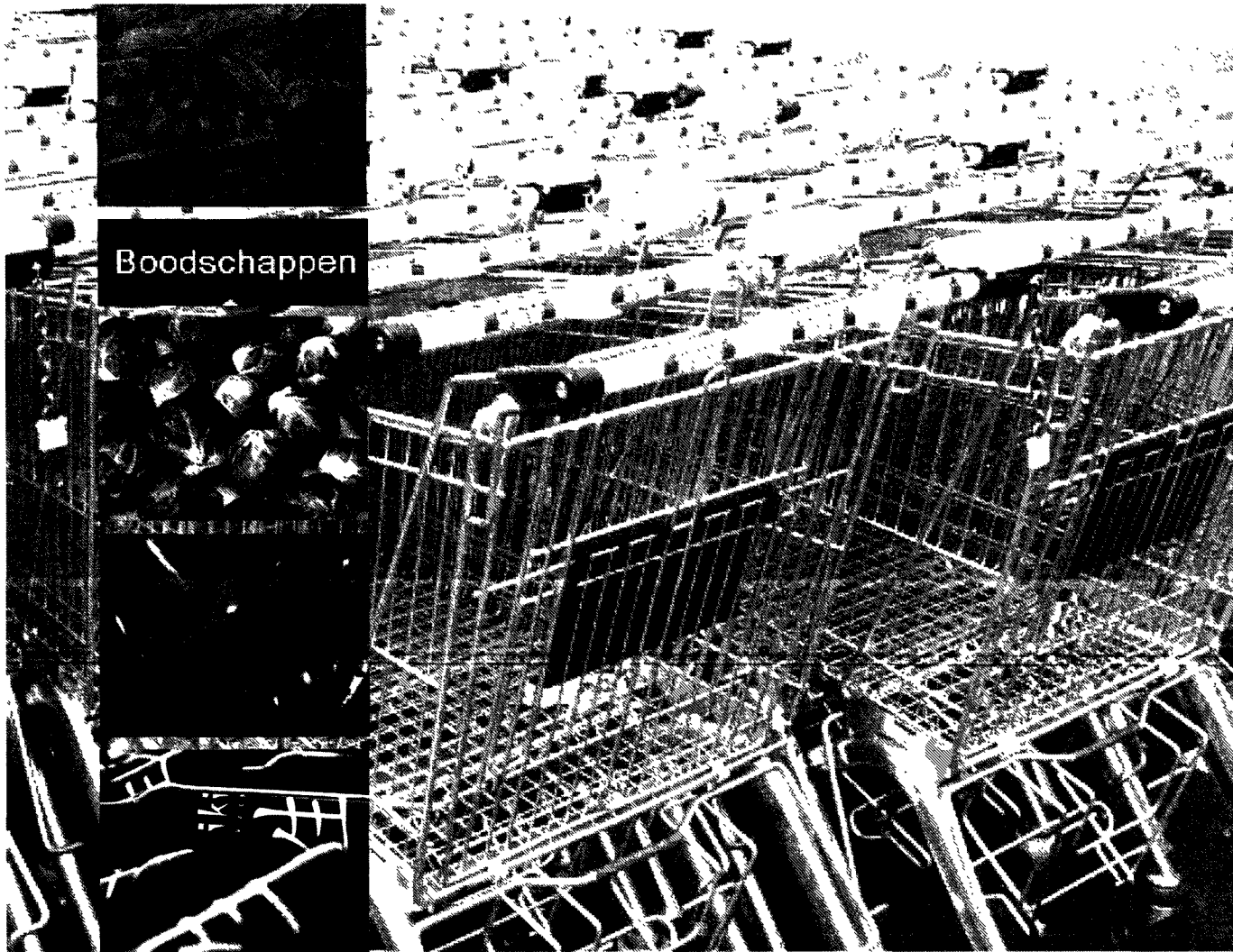
Voor de juiste balans in de winkelstructuur is het wenselijk dat de supermarkten op buurtniveau niet groter zijn dan 1.000 tot 1.500 m² wvo.

Lindenburg

Winkelcentrum Lindenburg functioneert momenteel prima. De omvang, branchering en uitstraling van het winkelcentrum zijn bij de tijd. De gewenste opschaling van de supermarkt naar circa 1.250 m² wvo past bij het profiel en perspectief van het buurtcentrum. Het winkelcentrum zal naar de toekomst toe wel enige druk gaan ondervinden van de versterking van de wijkcentra Tolberg en Dijkcentrum.

Kroeven-centrum

Winkelcentrum Kroeven-centrum functioneert matig. Dit ondanks het feit dat er in principe voldoende bevolkingspotentieel in de directe omgeving aanwezig is voor een buurtcentrum. Ook de branchering is redelijk tot goed op orde. Met name de aanwezigheid van de Agrimarkt op korte afstand ondermijnt de verzorgingsfunctie in de buurt. Deze situatie zal niet snel veranderen gezien de uitbreidingsplannen van de Agrimarkt. Het toekomstperspectief is en blijft daarmee zorgelijk. Voor de korte termijn kan mogelijk de uitstraling van het winkelcentrum verbeterd worden door het aanpakken van de luifel en het verhogen van de sociale veiligheid. Het langere termijn perspectief vraagt om ingrijpendere maatregelen, mede in relatie tot de totale ontwikkeling van de voorzieningenstructuur in Roosendaal.



Daarbij zijn meerdere opties denkbaar zoals consolidatie van de huidige functie, formulewijziging van de supermarkt, transformatie naar buurtsteunpunt en een functieverandering naar buurtzaken-centrum of dienstencentrum. In gezamenlijk overleg tussen gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren moet gezocht worden naar de beste oplossing. Een verdere structurele uitbreiding van de detailhandel in het centrum past niet binnen de visie.

Kalsdonk

In de wijk Noord wonen thans circa 7.390 mensen. De solitaire supermarkten van Pollemans en de daartegenover gelegen AH aan de van Beethovenlaan vervullen een belangrijke verzorgingsfunctie voor deze wijk. De nieuwe ontwikkeling aan de Philipslaan met een buurthuis, 77 appartementen en de vergroting/verplaatsing van de Aldi geeft ook de wijk Kalsdonk nadrukkelijker dan voorheen een eigen hart. In combinatie met het medisch cluster op de locatie van de Heilige Hart Kerk ontstaat hier een klein buurtcentrum. Vanuit winkeloptiek is het echter beter om, omwille van het onvolledige aanbod, nog te spreken van een buurtsteunpunt. De ontwikkeling is prima voor de leefbaarheid van de wijk en ook de schaa sprong van de supermarkt past binnen het wensbeeld op de totale detailhandelsstructuur. De discounter is daarmee op wijkniveau complementair aan de service-supers langs de van Beethovenlaan. De komende jaren vraagt een verdere concentratie van kleinschalige speciaalzaken op buurtniveau rond de Philipslaan de aandacht. Door de wijk heen zitten nog diverse kleine speciaalzaken verspreid die beter af zijn met een clustering.

Beleidsstandpunten buurtwinkelcentra samengevat

- Uitbreiding supermarkt winkelcentrum Lindenburg tot 1.250 m² vwo sluit aan bij functie winkelcentrum. Centrum is verder op orde.
- Winkelcentrum de Kroeven vraagt op korte termijn om verbeteren uitstraling en verhogen sociale veiligheid. Op langere termijn is een heroriëntatie op de functie gevraagd. Dit ook in relatie tot andere ontwikkelingen.
- Nieuwe ontwikkelingen in de wijk Kalsdonk leiden tot een gewenste opwaardering van het voorzieningenniveau tot een buurtsteunpunt c.q. klein specifiek buurtcentrum. De schaa sprong van Aldi sluit hierbij aan.
- Streven naar een verdere concentratie van verspreide voorzieningen in de wijk Kalsdonk rond de locatie Philipslaan/Lorentzstraat.
- Daar waar kan de mogelijkheden benutten om de koppeling te leggen tussen de commerciële en overige voorzieningen in de buurtcentra en de voorzieningen op het vlak van zorg en welzijn.

5.5 Solitaire en megasupermarkten

Profiel en perspectief megasupermarkten

Schaalvergroting van supermarkten naar een omvang van 3.500 tot 4.000 m² vwo is onmiskenbaar een trend. Ook in Roosendaal is deze behoefte vanuit de markt actueel. Deze megasupermarkten vervullen een functie voor de gehele gemeente en wellicht zelfs omliggende regio.

Met het oog op het bevorderen van de dynamiek in de detailhandel en vergroten van de variatie en de keuzemogelijkheden voor de

consument is het ook wenselijk om binnen de detailhandelsstructuur van Roosendaal een megasupermarkt in te passen⁶.

Randvoorwaarden en afwegingskader megasupermarkten

De vestiging van een dergelijke zaak kan een grote impact hebben op de bestaande detailhandelsstructuur (zeker op buurt- en wijkniveau). Tegen deze achtergrond stelt BRO in deze visie de volgende randvoorwaarden (afwegingskader) voor de vestiging van een grootschalige supermarkt:

- Gezien de beperkte marktruimte is slechts ruimte voor één megasupermarkt in de gemeente Roosendaal.
- Deze vestiging kan uitsluitend tot stand komen door de schaalvergroting c.q. verplaatsing van een gevestigde supermarkt. Per initiatief kunnen hier verschillen optreden omdat de omvang van de bestaande supermarkten ook varieert.
- De locatie moet goed ontsloten zijn binnen de hoofdwegstructuur van de gemeente, dit vanwege de verzorgingsfunctie voor een ruim gebied (lokale en bovenlokale bereikbaarheid). Inpassing in de bestaande buurt- en wijkwinkelconcentraties ligt daarmee niet voor de hand.
- De vestiging mag niet leiden tot onaantvaardbare effecten op de bestaande winkelconcentraties (met name de buurt- en wijkvoorzieningen). Deze effecten dienen vooraf op basis van nader onderzoek inzichtelijk gemaakt te worden.

Voor de vestiging van de megasupermarkt komen meerdere formules in Roosendaal in aanmerking, zij hebben ook concrete inte-

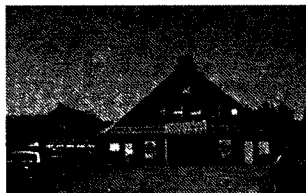
⁶ Overigens is ook nu al met Super de Boer (2.300 m² vvo) aan de van Beethovenlaan en Albert Heijn in de Roselaar (1.700 m² vvo) sprake van grootschaligheid in de supermarktbranche.

resse getoond (Super de Boer, Albert Heijn en Dirk van den Broek) op verschillende locaties.

Voorkeur locatie Super de Boer en omgeving

Op basis van de geformuleerde randvoorwaarden heeft BRO een voorkeur voor de vestiging/uitbreiding/verplaatsing van een megasupermarkt in de omgeving van de bestaande supermarktlocaties aan de van Beethovenlaan. In dit gebied liggen strikt genomen twee supermarkten (Albert Heijn en Super de Boer). In een eerste beoordeling van BRO op de randvoorwaarden scoort de locatie Super de Boer beter dan de locatie Albert Heijn. De Super de Boer supermarkt heeft reeds een forse omvang en een sterke bestaande positie in het verzorgingsgebied, waardoor de effecten van de opschaling op structuurniveau in de detailhandel, naar verwachting, beperkt zullen zijn. Tevens kan de vernieuwing op deze locatie bijdragen aan een integrale gebiedsverbetering op een belangrijke entree van de binnenstad van Roosendaal. Daarmee kan ook worden ingespeeld op de initiatieven binnen het project Credo. Dit project is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en de kwaliteit in het gebied Molenstraat-Brugstraat-Hoogstraat. In een (mogelijk) nieuwe ontwikkeling is het van belang om de parkeersituatie en de bereikbaarheid te optimaliseren passend bij de locatiemarkten van een megasupermarkt. BRO ziet hiervoor voldoende mogelijkheden.

Het is de opgave om de locatie van Beethovenlaan binnen de Roosendaalse detailhandelsstructuur te transformeren van een matige supermarktlocatie (onduidelijk verzorgingsgebied, knelpunten



Dirk van den Broek



AGRIMARKT

op het vlak van parkeren en uitstraling) tot een goed geprofileerde locatie voor een megasupermarkt.

Pas als deze voorkeursontwikkeling niet realistisch blijkt te zijn, komen, volgens BRO, andere locaties in beeld, die uiteraard wel dienen te passen c.q. moeten worden afgewogen binnen de gestelde randvoorwaarden.

Solitaire supermarkten

Roosendaal heeft te maken met de historisch gegroeide aanwezigheid van diverse solitaire supermarktlocaties. Naar de toekomst toe dient terughoudend met de ontwikkeling van deze locaties te worden omgegaan. Nieuwe initiatieven (uitbreiding/verplaatsing) zullen nadrukkelijk getoetst worden aan de in deze nota beschreven toekomstige detailhandelsstructuur. Daar waar mogelijk moet gestreefd worden naar afbouw en/of heroriëntatie van de solitaire locaties. Alleen op deze wijze kan een goed evenwicht gevonden worden in het functioneren van de dagelijkse voorzieningen op buurt-, wijk en stadsniveau.

Voor de verschillende locaties kan het volgende gesteld worden:

- Aldi Kaldonk: wordt opgeplust tot buurtsteunpunt.
- Aldi Boulevard: consolideren. Streefbeeld gericht op afbouw van deze slecht geprofileerde locatie. Verplaatsing naar bestaande winkelconcentratie of nieuwe concentratie (bijvoorbeeld Westrand) wenselijk.
- Super de Boer, Albert Heijn aan de van Beethovenlaan. Ontwikkeling afhankelijk van locatiekeuze megasupermarkt.

- Agrimarkt Streuvelslaan: in het verleden is ingestemd met een uitbreiding van 300 m² wvo op deze locatie. Het is gewenst om hiermee de uitbreidingsmogelijkheden verder af te grendelen.
- Dirk van den Broek, Laan van Henegouwen. Consolideren op huidige locatie of mogelijkheden bezien voor verplaatsing van deze supermarkt naar een andere locatie passend bij de wenselijke detailhandelsstructuur.

Beleidsstandpunten solitaire en megasupermarkten samengevat

- Ruimte voor inpassing van één megasupermarkt op basis van verplaatsing/uitbreiding gevestigde supermarkt
- Initiatieven en locatiekeuze megasupermarkt beoordelen op basis van belangrijke criteria als ligging ten opzichte van verzorgingsgebied, effecten op bestaande voorzieningenstructuur, bereikbaarheid, parkeren en meerwaarde voor de omgeving en ruimtelijk-functionele structuur.
- Bevrozen functie solitaire supermarkten en bezien mogelijkheden voor verplaatsing naar locaties die passen binnen de wenselijke detailhandelsstructuur (in combinatie met afbouw van de te verlaten locatie).

5.6 Kleine kernen en dorpscentra

Profiel en perspectief kleine kernen

Het is een landelijk beeld dat de kleine kernen (< 4.000 inwoners) te kampen hebben met de afkalving van het voorzieningenniveau. Dit beeld is één op één te projecteren op de kernen Heerle, Nispen, Moerstraten en Wouwse Plantage in de gemeente Roosendaal.

Het perspectief voor de winkels in de niet-dagelijkse artikelsector in deze kernen is moeizaam. Een verdere uitbreiding ligt niet voor de hand, eerder mag het voorzetten van de negatieve trend verwacht worden. In de dagelijkse artikelsector moet de inzet gericht zijn op het minimaal behouden van de dorpsupermarkt en enkele versspecialzaken. Voor de kernen Moerstraten en Wouwse Plantage is dit in huidige concurrentieverhoudingen al niet meer van toepassing. Voor Heerle en Nispen zullen de huidige en toekomstige inspanningen hierop gericht moeten zijn.

Nieuwe concepten?

Bij voldoende draagvlak en behoefte kunnen vernieuwende economische en maatschappelijke concepten ingezet worden om het voorzieningenniveau op peil te houden. Nieuwe initiatieven richten zich op een zekere mate van clustering, variërend van interne verbreding tot samenvoeging met andere voorzieningen op het gebied van cultuur, educatie, welzijn, zorg, wonen, kinderopvang, informatie, postservice, ambacht en dienstverlening. Gezamenlijke huisvesting betekent een grotere aantrekkingskracht en gedeelde huisvestingskosten. In een multifunctioneel dienstencentrum zijn diverse (niet-) commerciële diensten geclusterd. Voorbeelden van concepten zijn de buurtsupermarkt met aangevulde diensten als stomerij, TPG-post) etc., de Servicewinkel, het Kulturhus of een dorpswinkel met naast basisproducten ook speciale producten (bijvoorbeeld streekproducten).

Voor de kernen Nispen en Heerle bieden de nieuwe concepten wellicht aanknopingspunten om het minimum draagvlak aan voorzieningen overeind te houden. Indien er vanuit de kern zelf draagvlak

bestaat voor het initiatief is het goed om de haalbaarheid van bijvoorbeeld een multifunctioneel voorzieningencentrum te onderzoeken. Zeker voor Heerle lijkt dit opportuun, na de recente sluiting van de Spar-supermarkt. Daarnaast bieden voor alle kleine kernen wellicht mobiele voorzieningen een alternatief, zoals de rijdende winkel, ambulante handel of een bezorgservice van een supermarkt uit een nabijgelegen winkelconcentratie.

Profiel en perspectief Wouw

Wouw kent (met bijna 5.000 inwoners) nog een redelijk omvangrijk en behoorlijk functionerend winkelaanbod. Op woensdag is ook nog sprake van een markt. Het perspectief voor de dagelijkse artikelensector in Wouw is redelijk tot goed, waarbij mogelijk ook kansen zijn voor wat verdere uitbreiding en schaalvergroting/modernisering. In de niet-dagelijkse artikelensector vormt het al een forse opgave om het huidige aanbod naar de toekomst toe in stand te houden. Grootschalige uitbreidingen worden niet voorzien.

Kansen liggen er in de kern Wouw om:

- Te komen tot een verdere concentratie van de winkels binnen het vigerende winkelconcentratiegebied. Nu is sprake van een te grote spreiding. De Kloosterstraat heeft nu het zwaarste functionele accent. In deze omgeving zou dienen te worden of er ruimtelijk nog mogelijkheden zijn voor verdere versterking.
- De onderscheidende elementen als service, parkeren, bereikbaarheid en uitstraling van de Markt dienen verder te worden uitgenut.

Beleidsstandpunten kleine kernen en dorpscentra samengevat

- Behoud van een zo compleet mogelijk basisaanbod aan voorzieningen, daar waar economisch de mogelijkheden zijn. Voor Wouwse Plantage en Moerstraten wordt weinig tot geen perspectief gezien.

Initiëren/ondersteunen nieuwe initiatieven en concepten voor een multifunctionele voorziening in de kernen Nispen en Heerle. Toetsen op haalbaarheid.

- In voorkomend geval aanbieden van mobiele voorzieningen als alternatieve winkelvoorziening in de kleine kernen.
- Stimuleren verdere concentratie van winkelvoorzieningen in Wouw. Verkennen ruimtelijke mogelijkheden. Ruimte bieden voor dynamiek in de dagelijkse artikelensector passend bij de functie.
- Benutten kernwaarden van Wouw zoals service, bereikbaarheid en parkeren.

5.7 Perifere en grootschalige detailhandel

Vigerend beleid PDV en GDV

Het vigerend beleid voor perifere en grootschalige detailhandel in de gemeente Roosendaal is beschreven in de Beleidsnota Perifere Detailhandel 2002, het Economisch Actieplan 2005-2009 en het Collegeprogramma 2006-2010. De beleidsnota perifere detailhandel ging uit van:

- Grootschalige detailhandel in SpoorHaven (circa 10.000 m² wvo).
- Uitbouwen van Oostpoort als volwaardig themacentrum wonen conform het oorspronkelijk concept, met een uitbreidingsmogelijkheid van circa 10.000 m² wvo. Oostpoort zou daarmee dé woonconcentratie worden in het westelijk deel van West-Brabant. Er is van alles te vinden op woongebied: meubelen,

woninginrichting, bouwmarkten, één tuincentrum en overig aanbod behorend tot het thema wonen.

Tussentijdse bijstelling

In een later stadium is besloten om af te zien van een programma aan Grootchalige Detailhandel (GDV) in SpoorHaven. Het Economisch Actieplan 2005-2009 van de gemeente geeft voor Oostpoort de volgende omschrijving:

- Modernisering van de Woonboulevard Oostpoort tot een volwaardig woonthemapcentrum met de mogelijkheid tot toevoeging van aanverwante branches.

Toenemende druk voor perifere vestiging

De gemeente Roosendaal voert al jarenlang een beleid dat perifere vestiging van specifieke vormen van detailhandel wordt toegestaan. Het gaat dan om de klassieke PDV-branches: ABC-goederen (auto's, boten, caravans), doe-het-zelf, tuincentra/plant en dieren, wonen, keukens en badkamers. Het gaat hierbij, in winkeltermen, vooral om doelgericht en laagfrequent aankoopgedrag.

De afgelopen jaren is er een trend waarneembaar dat, andere dan de tot nu toe toegelaten branches, zich steeds meer perifeer willen vestigen. Het gaat hierbij vooral om grootschalige winkelformules die vanwege bepaalde vestigingsvoorwaarden niet in een binnenstad of ander winkelgebied zouden passen. Deze ontwikkelingen kunnen zonder meer een toegevoegde waarde betekenen, mits ze op een goede manier worden ingepast in de bestaande en gewenste detailhandelsstructuur.

Driedeling grootschalig aanbod

BRO komt, aanvullend op de klassieke PDV-branches, op basis van het koopgedrag tot de volgende driedeling in de grootschalige branches:

- Branches die een wisselend bezoekgedrag vertonen. Deze winkels worden in beperkte mate recreatief en steeds meer doelgericht bezocht. Het gaat dan bijvoorbeeld om de branches rijwielen, automotieve (auto-onderdelen en accessoires), baby-artikelen/ babywoonwarenhuis, verlichting, dierenbenodigdheden, tenten en outdoor. BRO noemt dit ook wel de PDV+ branches. Deze branches zijn wat minder eenvoudig toe te delen aan een specifiek winkelgebied en komen ook al zeer regelmatig op perifere locaties voor.
- Branches die wel een proces van schaalvergroting doormaken maar toch zeer sterk recreatief bezocht worden. Het gaat dan om branches als bijvoorbeeld bruin- en witgoed (multimedia), sport- en spel, huishoudelijke artikelen. Tezamen met de warenhuizen, de modische branches, de speciaalzaken en de supermarkten zorgen deze branches voor een aantrekkelijk en gevarieerd winkelaanbod met name op het niveau van de binnenstad.
- Supermarkten. Deze worden veelal doelgericht en hoogfrequent bezocht en zijn daarmee van groot belang voor de evenwichtige opbouw van de voorzieningsstructuur (vooral op buurt- en wijkniveau).

Het wel of niet toestaan van genoemde branches op perifere locaties vraagt om lokaal maatwerk en om specifiek lokale afwegingen. Dit is in deze nota voor Roosendaal integraal uitgewerkt.

Uitgangspunten ontwikkeling PDV en GDV

BRO komt tot de volgende relevante uitgangspunten voor de ontwikkeling van de perifere en grootschalige detailhandel in de gemeente Roosendaal:

- Versterken van lokaal en regionaal verzorgende functie in de perifere en grootschalige detailhandel.
- Streven naar concentratie van perifere en grootschalige detailhandel op een beperkt aantal locaties. Dit zowel vanuit de ruimtelijke ordening (bundeling, efficiënt ruimtegebruik) als ten behoeve van de consument (herkenbaarheid, kwaliteit en variatie).
- Streven naar een ontwikkeling die niet concurrerend is voor de binnenstad en/of andere winkelconcentraties.
- Maximale marktruimte inzetten voor de versterking van Oostpoort als PDV-locatie, met de klassieke PDV-branches als dragers.
- Vestiging van grootschalige detailhandel (GDV), met een sterk recreatief accent geschiedt primair in de binnenstad van Roosendaal. Er is hiervoor voldoende fysieke ruimte aanwezig. De locatie Oostpoort komt als tweede locatie in aanmerking voor de vestiging van grootschalige detailhandel. Dit is echter alleen van toepassing indien de inpassing in de binnenstad ruimtelijk gezien niet mogelijk of haalbaar is.
- Perifere vestiging van de genoemde PDV+ branches behoort op basis van een integrale afweging (voor en nadelen) tot de mogelijkheden. Ook hiervoor geldt dat Oostpoort de eerst aangegeven locatie is, wel bij voorkeur in aansluiting op het thema.
- Geen nieuwe GDV-ontwikkelingen in het gebied SpoorHaven.

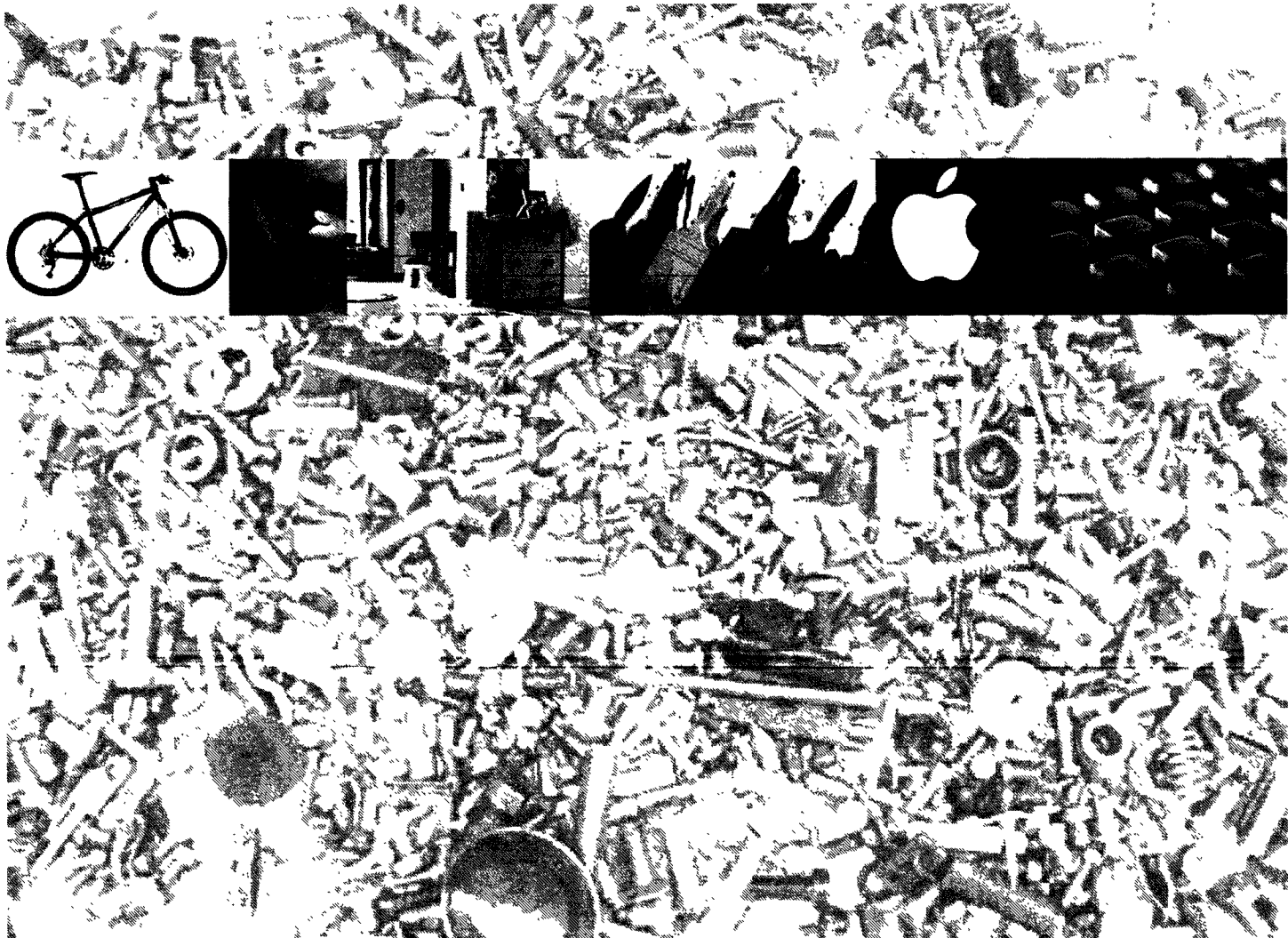
De locatie Oostpoort nader uitgewerkt als woonthema

De locatie Oostpoort geldt als hoofdcluster voor het thema wonen met een lokale en regionale uitstraling en overeenkomend verzorgingsgebied. Momenteel maakt Oostpoort met een omvang van circa 21.000 m² wvo deze functie onvoldoende waar. De bereikbaarheid van het gebied is prima en er zijn volop ruimtelijke mogelijkheden voor een verdere uitbouw.

Binnen het thema passen in ieder geval de branches woninginrichting, keukens, sanitair en doe-het-zelf. Ook de branches babywoonwarenhuis en verlichting vormen een goede aanvulling op het thema. De berekende forse distributieve ruimte in de genoemde branches dient bij voorkeur, zo maximaal mogelijk, ingezet te worden voor de versterking van Oostpoort. Daarnaast liggen er volop mogelijkheden voor verplaatsingen.

Plannen marktpartijen

Enkele marktpartijen (TCN/BVR) zijn al langer bezig met planontwikkeling voor de locatie Oostpoort. Verschillende planvolumes zijn daarbij de afgelopen jaren benoemd, verdeeld over zowel perifere als grootschalige detailhandel, aangevuld met horeca, hotel en leisure-componenten. Naast nieuwe vestigingen gaat het daarbij ook om verplaatsers. Het uiteindelijke detailhandelsprogramma en de branchering wordt door de gemeente mede afhankelijk gesteld van de integrale keuzen die in de detailhandelsnota worden gemaakt.



Integrale afweging branchering

Op basis van de beschikbare marktruimte en de afwegingen binnen de totale Roosendaalse detailhandelsstructuur is de visie van BRO ten aanzien van de aanvullende branchering op de locatie Oostpoort als volgt:

- **Dagelijkse artikelen:** Hier komen eerder andere locaties binnen de detailhandelsstructuur van Roosendaal voor in aanmerking, zie ook paragraaf megasupermarkten.
- **Multimedia (bruin- en witgoed):** past in principe goed bij het thema wonen. Tegen de achtergrond van de gewenste versterking van de binnenstad en de daarvoor ook concreet beschikbare locaties, ligt de voorkeur echter bij het versterken van deze branche in de binnenstad. Pas als blijkt dat deze optie onhaalbaar is, komt Oostpoort als locatie in beeld.
- **Sport en spel en huishoudelijke artikelen.** Deze branches zijn momenteel al sterk ingevuld in de binnenstad. De distributieve ruimte is beperkt. Perifere vestiging wordt, onder de huidige omstandigheden dan ook afgewezen. Bovendien is er, zeker in de sportbranche, sprake van zware regionale concurrentie (Eten-Leur, Breda). Tevens mag verwacht worden dat bij de doorontwikkeling van Rosada ook op deze plek het aanbod in de branche sport verder toeneemt.
- **Rijwielen- en autoaccessoires.** Hier liggen kansen voor brancheverbreiding op de locatie Oostpoort, maar de branche heeft wel weinig affiniteit met het thema wonen.
- **Dierbenodigdheden en -voeding:** Hiervoor geldt hetzelfde als voor de branche fiets- en autoaccessoires. Kansrijk voor Oostpoort, maar weinig relatie met het thema.

- **Tenten en outdoor:** perifere vestiging is in principe mogelijk, maar heeft ook weinig raakvlakken met het woonthema op Oostpoort.

Tegen de achtergrond van de bovengenoemde afwegingen, ziet BRO, vanuit de totale structuur, de meeste kansen voor de doorontwikkeling van het reeds bestaande thema wonen op de locatie Oostpoort.

Uitbreiding/vernieuwing/schaalvergroting

- De beschikbare marktruimte van bijna 9.000 m² wvo in de woonbranche moet maximaal ingezet worden voor de versterking van deze branche op de locatie Oostpoort. Hierbij kan gedacht worden aan de schaalvergroting van gevestigde aanbieders maar ook aan toetreding van nieuwe zaken. Kansrijke aanvullende branches en/of formules zijn bijvoorbeeld: babywoonwarenhuis, slaapkamerspecialzaken (Hästens, Morgana of Sleptrend), keukens/badkamers, meubelen en woninginrichting (Jysk, Runner, Seats en Sofa's) een woonwarenhuis, woningtextiel, parket/laminaat, verlichting.
- Jacobs meubelen gaat vertrekken. Met spoed dient gezocht te worden naar een gepaste vervanger die ook als trekker voor de woonbranche kan gaan fungeren. Een formule als Goossens Wonen kan hierin wellicht voorzien
- In de doe-het-zelf branche is eveneens marktruimte aanwezig. Voor Oostpoort dient deze ingezet te worden voor schaalvergroting van de gevestigde Gamma en om, in een later stadium wellicht, een tweede bouwmarkt (bij voorkeur verplaatser) aan te trekken.

- Ook in de branche tuincentra zijn kansen om het aanbod te versterken. Op korte afstand van Oostpoort is Groenrijk gelegen. Verplaatsing wordt niet verwacht. Binnen de branchering van Oostpoort kan verder gezocht worden naar deelassortimenten/speciaalzaken in de tuinbranche. Tuinspeciaalzaken richten zich bijvoorbeeld op tuinmeubelen, serres, tuindecoratie, tuinserres, tuinkeukens, zwembaden/speeltoestellen, beelden/ ornamenten etc.. Bekende formules zijn Roobol tuinmeubelen en Blokker tuinmeubelen.
- De branche rijwielen en autoaccessoires sluit niet aan bij het woonthema, maar speelt wel in op doelgericht bezoek en volumineuze artikelen. In de markt is ruimte voor de vestiging van een zaak van rond de 1.000 m² wvo. Hierbij kan ook gedacht worden aan het uitplaatsen en vergroten van bijvoorbeeld Halfords (nu in de Roselaar) of Profile (Raadhuisstraat).

Samengevat is sprake van zeker 10.000 tot 15.000 m² wvo ruimte voor toevoeging van aanbod binnen het thema wonen op Oostpoort (exclusief verplaatsing). Deze ruimte is als volgt opgebouwd

- Wonen: circa 9.000 m² wvo (exclusief herinvulling Jacobs) en zeker 15.000 m² wvo, inclusief herinvulling Jacobs.
- Doe-het-zelf: circa 2.000 m² wvo.
- Tuinwinkels: circa 2.000 tot 3.000 m² wvo.
- Optioneel rijwielen en autoaccessoires: circa 1.000 m² wvo (niet aansluitend bij het thema) en eventueel dierenbenodigdheden/ dierenvoeding en tenten/outdoor.

Verplaatsers

Naast de uitbreidingen en nieuwe aanvullingen is de locatie Oostpoort ook kansrijk voor verplaatsers passend binnen het thema. Belangrijke kandidaten hiervoor zijn Prenatal, Grando Keukens, Tapijtcentrum Nederland, Woonstudio Rosendaal, Bruynzeel Vloeren, Parket Tree, de Boerenbond en Halfords. Het te reserveren volume kan hiervoor al snel oplopen tot zeker 10.000 m².

Samengevat

BRO ziet dus goede mogelijkheden om de komende jaren het winkelaanbod binnen het thema wonen op de locatie Oostpoort te verdubbelen van circa 20.000 m² nu naar zeker 40.000 m² wvo (waarvan circa 5.000 tot 10.000 m² verplaatsing). Het is wenselijk om het programma en de branchering verder uit te werken binnen het gestelde thema.

De initiatiefnemers TCN/BVR voorzien op de locatie Oostpoort ook nog een aanvullend en redelijk omvangrijk programma met horeca en leisure. Het is wel gewenst om hierbij de samenhang te bewaken met de ontwikkelingen in de binnenstad en in SpoorHaven.

Opwaardering ruimtelijke structuur en uitstraling Oostpoort

Naast de benoemde functionele versterkingen is een verdere ontwikkeling en herstructurering van de ruimtelijke structuur op de locatie Oostpoort dringend noodzakelijk. Daarbij dient een eigentijdse ruimtelijke opzet en uitstraling met passende randvoorwaarden (parkeren bereikbaarheid) gecreëerd te worden.

De doe-het-zelfbranche

De drie grotere bouwmarkten zijn nu redelijk goed gespreid over Roosendaal. De Karwei-bouwmarkt (Borchwerf) heeft een moderne omvang en is met name gericht op de noordkant van Roosendaal. De Praxis (met uitbreiding naar 3.500 m² wvo op de locatie Laan van België) en de Gamma (op Oostpoort) zijn sterker georiënteerd op de zuidkant. Gelet op de doorontwikkeling van Oostpoort is het voor de structuur goed om voor de langere termijn twee grote bouwmarkten op die locatie te clusteren. Op korte termijn ligt een uitbreiding van de Gamma voor de hand. Het toevoegen van een tweede te verplaatsen bouwmarkt lijkt gezien de recente investeringen van de Praxis op de huidige locatie voor de korte termijn geen optie. Misschien liggen er wel kansen om de Boerenbond vanaf de Vijfhuizenberg te verplaatsen.

De tuinbranche

Net als aan bouwmarkten is het bezoek aan tuinentra doelgericht en doorgaans in een lage frequentie. Het grootste tuincentrum in Roosendaal zit aan de Rucphensebaan (Groenrijk), op korte afstand van Oostpoort. Het is niet direct noodzakelijk om de tuinbranche te clusteren met de andere PDV-branches. Aan modernisering en schaalvergroting in de branche kan worden meegewerkt, voor zover het een bijdrage levert aan de versterking van de detailhandelsstructuur. Met name de verplaatsing van tuinspecialzaken en tuinwinkels passend binnen het thema wonen, naar de locatie Oostpoort biedt kansen.

Brancheverbreiding en –vervaging

Een landelijke ontwikkeling op perifere locaties is branchevervaging. Zo verkopen bouwmarkten branchevreemde producten zoals planten, rollators en sportkleding. Ook woonzaken verbreden hun assortiment. Om te voorkomen dat het thema wonen wijzigt in een normaal winkelcentrum, moet het nevenassortiment buiten de branche wonen worden tegengegaan. Bestuursrechtelijke en privaatrechtelijke middelen zijn hiervoor inzetbaar, zoals het hanteren van toegesneden assortimentslijsten en het vastleggen van nevenassortimenten in het bestemmingsplan. Dit houdt niet in dat alles verboden zal worden, maar wel dat excessen bestreden kunnen worden. Zo kan bijvoorbeeld het nevenassortiment van een babywoonwinkel (kleding en speelgoed) worden beperkt.

SpoorHaven

In de periode 2008 tot 2017 zal de nieuwe stadswijk SpoorHaven worden ontwikkeld. Het gebied zal naast de bouw van circa 1.100 woningen tevens ruimte bieden aan diverse horeca- en leisurefuncties, het stadskantoor, onderwijsfuncties (zoals een ROC en het VMBO). Deze detailhandelvisie voorziet in de ontwikkeling van een wijkwinkelcentrum op een locatie in de Westrand. Vanaf deze locatie kan goed worden voorzien in een moderne wijkverzorgende functie voor de nieuwe inwoners van SpoorHaven. Gezien de andere keuzen die gemaakt worden voor de detailhandelsstructuur (o.a. binnenstad en Oostpoort) is een verdere structurele (en geconcentreerde) toevoeging van winkelfuncties in SpoorHaven niet aan de orde. Wel is het belangrijk om, vanwege de mogelijke synergie, de fysieke relatie tussen SpoorHaven (met name de Kade) en de binnenstad te versterken. De onderlinge afstanden zijn immers kort.

Beleidsstandpunten perifere en grootschalige detailhandel samengevat

- Doorzetten vigerend beleid inzake perifere detailhandel vooral gericht op de klassieke PDV-branches.
- Op basis van een integrale afweging (met voor- en nadelen) kansen bieden voor perifere vesting van de PDV+branches rijwielen en auto-accessoires, babywoon-warenhuis, verlichting, dierenbenodigdheden en eventueel tenten- en outdoor. Waar mogelijk streven naar clustering.
- De locatie Oostpoort verder ontwikkelen als themacentrum wonen. Rekening houdend met uitbreidingen en verplaatsingen zijn er mogelijkheden om te komen tot een groei van het aanbod van 20.000 m² wvo naar circa 40.000 m² wvo (10.000-15.000 m² wvo toevoeging/schaalvergroting en 5.000-10.000 m² wvo verplaatsing).
- Geen brancheverbreiding op Oostpoort toestaan voor de branches dagelijkse artikelen, sport en spel, bruin- en witgoed en andere recreatieve branches. De eerste prioriteit hiervoor ligt bij de binnenstad, zoals aangeduid in de detailhandelsnota.
- Nadere uitwerking programma thema wonen Oostpoort ook in relatie tot verplaatsers en aanvullend programma (leisure en horeca).
- Mogelijkheden voor brancheverbreiding en branchevervaging gemeentebreed beperken op basis van bestuursrechtelijke en privaatrechtelijke afspraken.
- Geen GDV-locatie ontwikkelen in SpoorHaven. Wel streven naar synergie tussen leisure en horecafuncties in SpoorHaven en de binnenstad.

5.8 Rosada als bijzondere concentratie

Profiel en perspectief

Roosendaal beschikt met het FOC Rosada over een unieke thematische winkelontwikkeling. Het is voor de lokale detailhandelsstructuur gewenst om Rosada de kansen 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.

Het perspectief voor Rosada is, bij de huidige marktverdeling in Nederland, redelijk tot goed en kan verder toenemen wanneer meer kritische massa en dientengevolge meerdere winkels (invullen leegstand o.a. met exclusievere merken) hier hun intrede doen. De gewenste uitbreiding past binnen dit perspectief. De samenhang met de ontwikkeling van de binnenstad moet nadrukkelijk worden bewaakt. Het is hierbij van belang om zuiver te blijven in de branchering, zoals dat ook in de 1^e fase van Rosada is gebeurd en publiek- en privaatrechtelijk is vastgelegd.



Beleidsstandpunten Rosada als bijzondere concentratie samengevat

- Versterken bovenregionale functie Rosada o.a. door het vergroten van het aanbod en daarmee de aantrekkingskracht;
- Sturen op branchering en waarborging van de zuiverheid van het concept in samenhang met de ontwikkeling van de binnenstad.
- Bevorderen synergie en combinatiebezoeken met name met de binnenstad.

5.9 Overige detailhandel

Winkelstrips en solitaire winkels

Verspreid over de stad zijn nog enkele oude winkelstrips en solitaire winkels (bijvoorbeeld langs uitvalswegen en verkeersroutes) gevestigd. Deze winkels zijn momenteel niet van structurele betekenis voor de detailhandelsstructuur van Roosendaal. Veelal is het perspectief van deze winkels matig tot slecht. Dergelijke winkels kunnen wel bijdragen aan de levendigheid van bepaalde gebieden en vervullen vaker een functie voor startende ondernemers.

Het streven dient erop gericht te zijn om deze vormen van bewinkeling verder terug te dringen, zeker daar waar het een negatieve impact heeft op de beoogde clustering in een bepaald gebied. Er zullen keuzen moeten worden gemaakt voor toekomstig gebruik, mede afhankelijk van ligging en kwaliteit van de bebouwing. Concurrentie kan voorkomen worden door als gemeente te sturen op de omvang van de panden.

Beleidsstandpunten oude winkelstrips en solitaire winkels samengevat

- Verder terugdringen versturende invloed verspreide bewinkeling
- Incidenteel verspreide winkellocaties benutten voor startend ondernemersschap

6. SPECIFIEKE VORMEN VAN DETAILHANDEL

6.1 Inleiding

Voor de specifieke vormen van detailhandel en voor die bedrijfsactiviteiten waarbij detailhandel als tijdelijke of als nevenactiviteit geldt, worden in dit hoofdstuk voorstellen gedaan voor het te voeren beleid en daarbij passende uitwerkingen. Het gaat hierbij om een brede variëteit van detailhandelsverkoop.

6.2 Ambulante handel

Positie

Tussen gevestigde detailhandel en de ambulante handel bestaat een onderlinge wisselwerking. Zo heeft de warenmarkt in de binnenstad een duidelijke meerwaarde in die zin dat het zorgt voor sfeer en levendigheid en daarnaast extra bezoek aan de binnenstad genereert. In de kleine kernen kan de ambulante handel soms een goed alternatief vormen voor het ontbreken van aanbod in bepaalde branches. Daarbij geldt dat waar in de reguliere detailhandel een daling is te zien in het aantal aanbieders van groenten, vis en brood, deze in de ambulante handel juist een groei doormaken.

Perspectief en beleidsaanbevelingen

Uit de consultatieronde is gebleken dat de twee binnenstadsmarkten in Roosendaal goed functioneren (zeker gegeven de "tijdelijke"

locatie). De uitwisseling tussen de markt, horeca en detailhandel levert ook in de binnenstad van Roosendaal voor alle partijen een meerwaarde op.

Seinpost Adviesbureau heeft in 2005 een adviesrapport Ambulante Handel opgesteld voor de gemeente Roosendaal. Het rapport sluit af met o.a. de volgende aanbevelingen voor de drie markten:

Maandagmarkt binnenstad

- Efficiënt ruimtegebruik bij de nieuwe opstelling op de Nieuwe Markt (ook rekening houdend met het nieuwe Paviljoen). Streven naar een compacte markt met goede routing en wisselwerking met de gevestigde detailhandel.
- Waarborgen kwaliteit, branchering, omvang en netheid.
- Vergroten inspanningen marketing en promotie.
- Financiering marktpromotie voor meerdere jaren. Uitvoering promotie onderbrengen bij een evenementenbureau.

Zaterdagmarkt binnenstad

- Verplaatsen van de Markt naar de Nieuwe Markt.
- Handhaven huidig beleid branchering versmarkt.
- Versterken uitwisseling marktbezoekers en centrumbezoekers.

Woensdagmarkt Wouw

- Beperkte uitbreiding wenselijk.
- Afstemming met winkelaanbod via bijvoorbeeld maximumstelsel.

De drie markten kunnen alle drie hun functie blijven behouden en wellicht zelfs iets versterken. Zeker voor de maandagmarkt zijn de perspectieven en verwachtingen positief als deze weer terug is op de Nieuwe Markt. Het parkeren onder de Nieuwe Markt kan als een sterk bronpunt voor het bezoek worden gezien. Het toevoegen van nieuwe markten (bijvoorbeeld op wijkniveau) is niet wenselijk en daarnaast is het belangrijk om de concurrentie van de ambulante handel met de standplaatsen goed af te stemmen.

Kleine markt in Kalsdonk?

In het proces van de totstandkoming van de detailhandelsnota is de suggestie gedaan om de mogelijkheden te onderzoeken voor een kleine markt in Kalsdonk vooral gericht op buitenlandse ondernemers en buitenlandse producten. De kansen hiervoor dienen bij de uitwerking van deze nota verder in beeld te worden gebracht.

6.3 Standplaatsen

Positie

Naast de warenmarkt zijn er solitaire standplaatsen, vast (onbepaalde tijd) en tijdelijk (bepaalde tijd bijv. seizoen). Standplaatsen hebben met name een aanvullende rol op de reguliere detailhandel, bijvoorbeeld in kleinere dorpskernen en in buurtcentra, waar nauwelijks versspecialzaken gevestigd zijn. Voorwaarde voor standplaatsen is dat daarmee de detailhandelsstructuur niet wordt aangetast.

Uitgangspunten voor beleid

- Gebieden waar standplaatsen worden toegestaan dienen, bij voorkeur, een directe relatie te hebben met de reguliere detailhandel, om van elkaar te kunnen profiteren.
- Per gebied zou een maximum aantal standplaatsen moeten worden vastgesteld, waarbij standplaatsen goed kunnen functioneren.
- Tevens zou op branchering gestuurd moeten worden om de detailhandelsstructuur niet aan te tasten.

Enkele algemene voorwaarden die daarnaast gelden zijn dat afgifte van een standplaatsvergunning niet mag leiden tot:

- overlast en verstoring van de openbare ruimte;
- aantasting van het uiterlijk en aanzien van de omgeving;
- een nadelige invloed op de verkeersveiligheid of – vrijheid.

Vigerend beleid en aanpassingen

De gemeente Roosendaal hanteert al jaren een beleid waarbij per gebied een maximaal aantal standplaatsen wordt vergeven. Dit beleid is o.a. gebaseerd op het feit dat het vanuit het oogpunt van veiligheid en openbare orde niet gewenst is meerdere standplaatsen toe te staan. Bij de vaststelling van het beleid is uitdrukkelijk rekening gehouden met de jurisprudentie. Deze geeft aan dat bij het toetsen van aanvragen voor standplaatsen geen rekening mag worden gehouden met eventuele concurrentie ten opzichte van de regulier gevestigde detailhandel.

Het huidige beleid heeft behoefte aanpassing op twee onderdelen:

- Aantal standplaatsen per gebied. Voor Oostpoort is interesse getoond voor het innemen van een standplaats.
- Wijze van vergunning en inschrijving op standplaatsen. Onderzocht dient te worden in hoeverre een beleid kan worden ontwikkeld dat het contract gunt aan de hoogste inschrijver. Daarbij dienen wel minimumtarieven gehanteerd te worden.

Het is gewenst om deze beleidsaanpassingen nader uit te werken binnen de gestelde uitgangspunten.

6.4 Diverse detailhandelsverkoop

Vliegende winkels

Vliegende winkels zijn tijdelijke verkooppunten in bijvoorbeeld horecagelegenheden, sporthallen en dergelijke. De verkoopacties worden vaak kort tevoren aangekondigd en zijn vaak van korte duur. Door de goedkopere verkooplocatie en partijgoederen gaat het daarbij overwegend om sterk verlaagde aanbiedingen die oneerlijke concurrentie betekenen voor de gevestigde detailhandel en de ambulante handel.

Vliegende winkels kunnen de gevestigde detailhandel ernstig benadelen. Op de lange duur is dat ook nadelig voor de consument. Dit is een goede reden om zeer voorzichtig om te springen met vliegende winkels, zeker daar waar het de verkoop van nieuwe artikelen betreft.

Beleid vliegende winkels

De gemeente Roosendaal hanteert geen verbod voor vliegende winkels. De sturing op de ongewenste locaties gebeurt via de bestemmingsplannen. Indien op een bepaalde locatie een vliegende winkel wordt gevestigd, is het gemeentelijk beleid om direct handhavend op te treden op basis van de strijdigheid met de bestemming.

Verkoop aan huis

Detailhandelsactiviteiten in de vorm van verkoop vanuit een woning zijn niet toegestaan in verband met het voorkomen van een versnippering van het aanbod en het oproepen van ongewenste verkeersbewegingen. Via een vrijstellingsbepaling in het bestemmingsplan kan daar waar er (onder meer) geen sprake is van een verstoring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningsstructuur eventueel een uitzondering gemaakt worden voor een beperkte verkoop (kleinschalig), in verband met een bedrijfsmatige activiteit bij een woning.

De enige vorm van detailhandelsverkoop aan huis waarvoor de gemeente Roosendaal vrijstelling kan verlenen is detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij een aan huis gebonden beroep. Deze vrijstelling is niet gekoppeld aan omvangsmaten.

Boerderijverkoop

Het behoud van agrarische activiteiten op het platteland is uit het oogpunt van werkgelegenheid van belang. De reguliere bedrijfsvoering is niet altijd voldoende om te voorzien in een economisch renderend bedrijf. Naast de reguliere bedrijfsvoering wordt dan

ook naar alternatieve inkomstenbronnen gezocht, zoals de verkoop van eigen producten rechtstreeks aan consumenten.

Kenmerken van boerderijverkoop⁷

Uit onderzoek blijkt dat veel boerderijverkopers een breed assortiment aanbieden met veelal unieke producten. Om extra klanten te trekken en de marge te vergroten bieden boerderijverkopers naast producten ook diensten aan, zoals recreatie en horeca. Het blijkt dat met verse en lekkere producten meer en ook nieuwe klanten worden aangetrokken. 'Vers' kan voor de boerderijverkoop een belangrijk onderscheidend element zijn ten opzichte van supermarkten en speciaalzaken. Boerderijwinkels kunnen op deze manier positief bijdragen aan de aantrekkelijkheid en de leefbaarheid van het platteland. Maar hoe wordt beleidsmatig voorkomen dat boerderijverkoop uitgroeit tot een complete supermarkt op het platteland?

Algemeen beleid ten aanzien van boerderijverkoop

Uitgangspunt in het detailhandelsbeleid is dat de boerderijverkoop geen verstoring effect mag hebben op de detailhandelsstructuur. Voorwaarde voor een boerderijwinkel is dat er zoveel mogelijk eigen producten verkocht worden, aangevuld met andere lokale en streekproducten. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de boerderijverkoop ondergeschikt is aan de reguliere agrarische activiteiten, zowel naar omzet als in oppervlakte.

⁷ Bron: Wat je vers haalt is lekker, Thuisverkoop op het Platteland, Wageningen Universiteit en Researchcentrum juni 2006.

Oplossingsmogelijkheden voor enkele knelpunten ten aanzien van beleid voor detailhandel in streekproducten in het buitengebied zijn:

- Voor de definitie van streekproducten kan de volgende definitie van de stichting Streekeigen Product Nederland (SPN) gehanteerd worden: streekproducten zijn door boeren, verwerkers en ambachtslieden gemaakte producten van lokale grondstoffen. Hierbij worden de aloude tradities en recepten gecombineerd met de nieuwste inzichten in productie, verwerking en hygiëne. De stichting Streekeigen Producten Nederland (SPN) heeft een landelijk keurmerk voor streekproducten ontwikkeld⁸.
- Daarbij wordt ervoor gekozen dat niet persé producten uit de eigen streek verkocht hoeven te worden. Wanneer voldaan wordt aan het keurmerk wordt op het product duidelijk verwezen naar de streek van herkomst. Daarbij sluiten professionele boerderijwinkels zich regelmatig aan bij de Coöperatie Landwinkel. Het assortiment van deze Coöperatie Landwinkel bestaat uit producten die een regionale herkomstgarantie bieden. Dit betekent ook de verkoop van producten uit een andere dan de eigen regio.

Aan de boerderijverkoop heeft de provincie Noord-Brabant in het buitengebied een maximum metrage van 100 m² wvo gesteld. Het is dan onmogelijk dat een boerderijwinkel uitgroeit tot een (volwaardige) supermarkt. Voor de flexibiliteit van het beleid en om de dynamiek in de detailhandel te kunnen faciliteren, kan in het bestemmingsplan, onder voorwaarden, een vrijstellingmogelijkheid worden opgenomen voor een grotere omvang.

⁸ Bron: www.erkendstreekproduct.nl.

Beleid gemeente Roosendaal ten aanzien van boerderijverkoop

Het beleid ten aanzien van de boerderijverkoop is in de gemeente Roosendaal vastgelegd in de bestemmingsplannen buitengebied. De gebruiksbepalingen bij de bestemming 'landelijk gebied' zeggen het volgende:

- In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming het gebruik voor detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van een agrarisch bedrijf en als nevenfunctie van de camping.

Er is verder geen maximumoppervlakte voor de nevenactiviteit opgenomen.

Campingwinkels

Voor campingwinkels geldt, binnen het detailhandelsbeleid, hetzelfde als voor boerderijverkoop: de verkoop mag geen verstarend effect hebben op de detailhandelsstructuur. In Roosendaal is het beleid voor de campingwinkels ook vastgelegd in de bestemmingsplannen buitengebied (zie boerderijverkoop).

Ook in dit geval is het gewenst om maximum metrages te stellen aan de omvang van de verkoopruimte. Het is dan immers onmogelijk dat een campingwinkel uitgroeit tot een (volwaardige) supermarkt. Voor de flexibiliteit van het beleid en om de dynamiek in de detailhandel te kunnen faciliteren, kan in het bestemmingsplan, onder voorwaarden, een vrijstellingmogelijkheid worden opgenomen voor een grotere omvang. Indicaties voor de maximumomvang zijn 100 tot 150 m² vvo.

Tankstationshops

De laatste tijd neemt het aantal onbemande tankstations en snelle betaalmogelijkheden aan de pomp toe. Ondanks deze ontwikkeling hebben bijna alle tankstations een shop, in verschillende maten, waarbij alles in het teken staat om de gehaaste weggebruiker van dienst te zijn. Tankstationshops in de bebouwde kom vervullen daarnaast vaak een functie als buurtsteunpunt. Gemak is voor tankstationshops het kernwoord (convenience). De aanwezigheid van verschillende horecaconcepten in tankstations neemt toe, evenals het aantal diensten, zoals foto's ontwikkelen, stomerij e.d.. Ook ontstaan er samenwerkingsvormen met supermarktorganisaties (bijv. AH-To-Go). Onderscheidende kenmerken van een tankstationshop zijn ruime openingstijden, goede bereikbaarheid en dienstverlening.

Beleid tankstationshops

Het bestemmingsplan is het belangrijkste instrument om beleid ten aanzien van tankstationshops vast te stellen. De aanwezigheid en omvang van een shop (supermarkt) en andere voorzieningen kunnen hierin vastgelegd worden. De gemiddelde omvang van een tankshop ligt tussen 20 tot 60 m² vvo.

Ter voorkoming van mogelijke concurrentie van tankstationshops met detailhandel in de omgeving zal bij nieuw te vestigen detailhandel bij tankstations een maximummaat gelden van 75 m² vvo of 100 m² vvo. Daarmee zullen tankstations geen verstarend effect hebben op de detailhandelsstructuur.

De huidige regelingen in de gemeente Roosendaal voor tankstationshops zijn niet uniform. De bestemmingsplannen vragen derhalve op dit punt om een uniforme en actuele regeling, waarin ook de maximumomvang is vastgelegd op bijvoorbeeld 100 m² wvo.

Andere traffic-voorzieningen

Andere vormen van traffic-voorzieningen zijn die bij NS-stations, in ziekenhuizen, in non-profit instellingen en business-centra. Ook hierbij geldt dat de bestaande detailhandelsstructuur niet mag worden aangetast. Bij aanvragen voor deze winkelementen worden de volgende toetsingscriteria gehanteerd:

- de voorziening moet gericht zijn op passanten;
- de voorziening moet gericht zijn op de moment-aankopen;
- kleinschalig van opzet (maximaal circa 100 m² wvo);
- beperkt aantal (maatwerk per locatie);
- van ondergeschikt belang binnen de detailhandelsstructuur.

Verkoop bij sport- en recreatiebedrijven

Steeds meer komt er verkoop van producten voor bij sport- en recreatievoorzieningen. Deze verkoop is met name bedoeld voor de aanschaf en het uitproberen van sportattributen en –materialen welke in dat kader worden gebruikt (tennisbanen en –hallen, golfterrein, manege, klimhal, schaatsbaan, skeelerbaan en dergelijke).

Ter voorkoming van winkels op ongewenste locaties en van oneerlijke concurrentie kan deze vorm worden ingekaderd op basis van de volgende toetsingscriteria:

- ondersteunend aan de hoofdfunctie sport- en recreatiebeoefening;

- faciliterend ten opzichte van de betreffende sportvorm;
- beperkt van omvang (maximaal ca. 100 m² wvo).

Verkoop vanuit religieuze gebouwen

Detailhandelsverkoop vanuit bijvoorbeeld kerken en moskeeën strookt niet met de functie van deze voorzieningen. Daarom is het voorstel om detailhandel in deze voorzieningen niet toe te staan.

Allochtone winkels

In Nederland is sprake van een forse stijging van het aantal allochtone winkels. Het gaat hierbij in hoofdzaak om buitenlandse ondernemers die veelal ook specifiek buitenlandse producten verkopen. Ook de schaalvergroting is aan de orde en steeds meer buitenlandse supermarkten doen hun intrede. Uit stage-onderzoek van BRO (Allochtone ondernemers in de detailhandel) kunnen de volgende belangrijke kenmerken van de allochtone detailhandel worden opgetekend:

- Houdt de wijkeconomie levendig.
- Er is sprake van veel starters met een relatief hoge uitval, vooral vanuit concurrentie-oogpunt.
- Zoeken vestigingslocaties op in wijken waarin ook een belangrijk deel van de allochtone bevolking woonachtig is. Detailhandel heeft een nauwe relatie met de eigen cultuurgroep.
- Veel aanbod in de dagelijkse producten, onderneming ook gericht op veel andere bedrijvigheid.
- Gemiddeld lange openingstijden.
- Tweede generatie allochtonen brengt het ondernemersschap naar een hoger niveau.

Beleid allochtone winkels

Vanuit sociaal-economisch perspectief is de allochtone detailhandel ook voor de gemeente Roosendaal van belang. De volgende elementen spelen daarin mee:

- Werkgelegenheid allochtonen.
- Bijdrage aan integratie en versterking van de lokale (wijk-) economie.
- Onderscheidend en specialistisch winkelaanbod als tegenhanger van en aanvulling op de filialisering en eenvormigheid.
- Etnisch ondernemerschap is een groeimarkt, waarbij ook steeds meer autochtonen kopen bij allochtonen. Bovendien zet het aan tot stedelijk dynamiek.

Beleidsmatig vallen de allochtone winkels gewoon onder de reguliere detailhandel. Er is op dit moment ook geen reden aanwezig om hiervoor andere beleidsregels (met andere openingstijden) op te stellen. In Roosendaal zien we allochtoon ondernemerschap met name terugkomen in het buurtwinkelcentrum de Rembrandtgalerij (de wijk Westrand) en meer verspreid in de wijk Kalsdonk. Naar de toekomst toe is het mogelijk interessant om de verdere kansen voor concentratie van allochtoon winkelaanbod in Roosendaal in beeld te brengen, bijvoorbeeld ook in relatie tot de eventuele herontwikkeling van de Rembrandtgalerij of in relatie tot een kleine allochtone warenmarkt in bijvoorbeeld de wijk Kalsdonk. Dit vereist nader onderzoek en studie.

Smart en growshops

Sinds medio jaren '90 bestaan er in Nederland smartshops. Smartshops zijn winkels die niet-traditionele genotmiddelen verkopen.

Een deel van de producten die in smartshops worden verkocht, heeft een duidelijke psychotrope werking. Rondom de exploitatie van dit soort zaken maar ook rond growshops, headshops en seedshops hangt een negatief imago. Het komt voor dat in dergelijke shops ook verboden waar wordt verkocht. Uit de preventieve doorlichting cannabissector in Amsterdam en Venlo blijkt dat voor 80% van de ondernemers in deze branche geldt dat ze criminele antecedenten hebben. De belangrijkste problemen rond de shops hebben betrekking op betrokkenheid criminelen, onverklaarbare inkomsten, wietgeuren, drugshandel, drugstoerisme en overlast.

Beleidsinstrumenten

Gemeenten hebben de diverse instrumenten ter beschikking voor het voeren van lokaal beleid inzake smart- en growshops. Voorbeelden zijn:⁹

- de Algemene Plaatselijke Verordening;
- Het voeren van een ruimtelijk vestigingsbeleid op basis van bestemmingsplannen. Voor het reguleren van het aantal smartshops zijn deugdelijke motieven vereist.
- Winkeltijdenwet: het kan raadzaam zijn om vanuit een terughoudend beleid ten aanzien van verkooppunten van smartproducten smartshops uit te sluiten van verruiming van winkeltijden.
- Drank- en horecawet; Smartshops hebben doorgaans het karakter van detailhandel. Indien smartproducten worden verkocht in een horecabedrijf dat een vergunning heeft op grond van de Drank- en Horecawet kan de gemeente optreden op basis van

⁹ Bron: Steun en informatiepunt drugs en veiligheid, handreiking lokaal beleid voor smartshops

die wet. Op grond van artikel 14 lid 2 van deze wet is het in beginsel niet toegestaan in het horecabedrijf tevens kleinhandel te bedrijven.

- Vergunningenstelsel voor smartshops. Indien de invoering hiervan overwogen wordt moet er wel voldoende aanleiding voor zijn, in die zin dat er sprake moet zijn van enige vorm van overlast. Op de aanvraag van diverse gemeentelijke vergunningen kan vervolgens de wet BIBOB worden toegepast. Deze wet biedt bestuursorganen een extra mogelijkheid om een vergunning te weigeren of in te trekken. De jurisprudentie zal verder aan dienen te tonen in hoeverre een vergunningenstelsel voor de smartshops werkelijk kans van slagen heeft.

Paraplubestemmingsplan smart- en growshops/belwinkels

De gemeente Roosendaal heeft tezamen met de gemeente Bergen op Zoom een paraplubestemmingsplan opgesteld om de vestigingsmogelijkheden van smart- en growshops enerzijds en belwinkels anderzijds te reguleren en te beperken. De werkingssfeer van het bestemmingsplan omvat nagenoeg het gehele gemeentelijke grondgebied en het is de bedoeling dat de werkingssfeer van het bestemmingsplan wordt overgenomen in de in toekomst op te stellen bestemmingsplannen.

Enkele belangrijke uitgewerkte zaken zijn:

- Vanwege de wens tot behoud van de aantrekkelijkheid van de bestaande woon- en winkelstraten in Roosendaal wordt de nieuwvestiging van smart- en growshops en belwinkels niet toegestaan.

- Om te voorkomen dat uitwaaiering ontstaat naar andere gebieden is de werkingssfeer van het bestemmingsplan uitgebreid tot het gehele gemeentelijke grondgebied.
- Via het bestemmingsplan wordt niet beoogd, dat in het geheel geen grow- en smartshops en belwinkels in Roosendaal gevestigd mogen zijn.
- In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan worden smart- en growshops en belwinkels als aparte groep van detailhandel onderscheiden. Tevens wordt aangegeven waar de vestiging is toegestaan (positief bestemmen bestaande vestigingen) en waar deze zaken, als ongewenste categorie, worden geweerd. Hierbij is het van belang om een sluitende omschrijving en definitie te hanteren.

Hiermee beschikt de gemeente Roosendaal over een passend lokaal instrument (en beleid) om de ontwikkeling van de smart-, growshops en belwinkels te reguleren.

Avondwinkels

Landelijk beleid

De winkeltijdenwet geeft reguliere winkels de mogelijkheid om elke dag met uitzondering van zondag van 06.00 uur tot 22.00 uur geopend te zijn. Een avondwinkel is een winkel die aanvullend hierop geopend mag zijn van 22.00 uur tot 0.00 uur. Op zondag en feestdagen zijn de toegestane openingstijden voor een avondwinkel van 16.00 uur tot 0.00 uur. In een avondwinkel mogen uitsluitend of hoofdzakelijk eet- en drinkwaren worden verkocht met uitzondering van artikelen als bedoeld in artikel 1 van de Drank- en

Horecawet (sterke drank). Zie hiervoor ook artikel 3, lid 4 van de Winkeltijdenwet. De bepalingen over te verkopen goederen zijn gelijk aan die van een reguliere supermarkt. De Winkeltijdenwet geeft de mogelijkheid voor één winkel per 15.000 inwoners van een gemeente. Dit houdt voor de gemeente Roosendaal in dat er maximaal ruimte is voor maximaal 5 avondwinkels.

Beleid gemeente Roosendaal

De gemeente Roosendaal kan op basis van de landelijke wetgeving derhalve één of meer avondwinkels toestaan. Het is daarbij gewenst dat de winkel (en de openstelling) de woon- en leefsituatie en de openbare orde in de omgeving van de winkel niet op ontoelaatbare wijze nadelig beïnvloed. Hiervoor kunnen aanvullende voorwaarden worden opgenomen in de vergunning. Het is nodig deze voorwaarden ook periodiek te evalueren. Een goede avondwinkel kan een positieve bijdrage leveren aan de detailhandelsstructuur in de gemeente Roosendaal.

Een avondwinkel kan gezien worden als een reguliere detailhandelsvoorziening met een centrum/stedelijk karakter. Dit betekent dat een dergelijke voorziening in principe thuishoort in de nabijheid of aan de rand van de binnenstad, met een goede autobereikbaarheid.

Internetverkoop en postorderbedrijven

Bedrijven die verkopen via internet en postorderbedrijven zijn toegestaan buiten de winkelconcentratiegebieden in de gemeente Roosendaal, onder de voorwaarde dat er geen fysiek klantencontact plaatsvindt. Distributie van bestelde producten kan via de

gangbare magazijnen en opslagbedrijven. Indien wel sprake is van klantencontact, dan worden deze bedrijven gezien als reguliere vormen van detailhandel. Voor deze detailhandel geldt het gangbare detailhandelsbeleid, gericht op vestiging in de bestaande concentratiegebieden.

Indien internetverkoop beoogd wordt binnen een woonbestemming gelden de bepalingen aangaande de huisgebonden beroep/bedrijfsactiviteiten. De aard van de artikelen en de bedrijfsvoering bepalen de passendheid binnen de woonomgeving. De woonbestemming moet als hoofdbestemming gehandhaafd blijven en er mag geen overlast voor de woonomgeving plaatsvinden, onder andere door bevoorrading en distributie.

Verkoop als nevenactiviteit

Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit komt soms voor op bedrijventerreinen, bij productie-, ambachtelijke en groothandelsbedrijven, gelieerd aan de hoofdfunctie. Het gaat hierbij vaak om producten die in de reguliere detailhandel niet worden verkocht. Deze ondergeschikte nevenactiviteit wordt toegestaan maar het voorstel is om op te treden wanneer:

- de handel niet gelieerd is aan de hoofdfunctie;
- de detailhandel niet aantoonbaar ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

In sommige gemeenten wordt voor de nevenactiviteit ook een maximummaat opgenomen. In de gemeente Roosendaal komt dit tot nu toe zelden voor.



7. UITVOERINGSASPECTEN

7.1 Inleiding

Om de in de vorige hoofdstukken aangegeven ontwikkelingsrichtingen ook daadwerkelijk te kunnen inslaan, is een duidelijk beleid met uitwerkingsprojecten en acties en maatregelen noodzakelijk. In dit slothoofdstuk wordt ingegaan op deze maatregelen, de uitwerkingen en de in te zetten instrumenten.

7.2 Gedeelde verantwoordelijkheid

Bij het traject om te komen tot een evenwichtige detailhandelsstructuur met voldoende toekomstperspectief is een belangrijke rol weggelegd voor de gemeente Roosendaal. Een succesvolle uitbouw van de binnenstad, Oostpoort en opwaardering van andere winkelcentra kan echter niet worden bewerkstelligd door de gemeente alleen. Acties zullen ook ondernomen dienen te worden door marktpartijen (o.a. ondernemers in een bepaald winkelgebied, landelijke winkelorganisaties, pandeigenaren, ontwikkelaars, beleggers en makelaars).

De rol van de gemeente Roosendaal komt vooral in de volgende activiteiten tot uitdrukking:

- Het vaststellen en eenduidig uitdragen van het detailhandelsbeleid.

- Sturing en prioritering op basis van een scherp toetsingskader voor het te voeren detailhandelsbeleid. Dit betekent dat ook prioriteit gegeven dient te worden aan de doelstellingen uit de detailhandelsnota boven bijvoorbeeld de uitgifte van grond, verkoop van terreinen of het meewerken aan voorkeuren van marktpartijen voor locaties die in het omschreven beleid niet (meer) passen.
- Toetsen van marktinitiatieven. Dit vraagt een positieve houding ten opzichte van gewenste ontwikkelingen en een terughoudende en afwijzende houding bij ongewenste ontwikkelingen. In het laatste geval dient de gemeente ook gemotiveerd nee te kunnen zeggen.
- Vertalen van het beleid in actuele bestemmingsplannen en een toepassing van een passend instrumentarium om het gewenste eindbeeld te bereiken.
- Investerings en onderhoud en beheer in/van openbare ruimte en infrastructuur (randvoorwaarden).
- Monitoren van ontwikkelingen.

7.3 De visie als toetsingskader

Uitwerking op drie onderdelen

In de inleiding van deze nota is reeds aangegeven dat de detailhandelsvisie ook moet gelden als belangrijk afwegings- en toetsingskader voor de vele initiatieven die er spelen in de gemeente Roosendaal. In de voorgaande hoofdstukken zijn hiervoor uitgebreide beleidslijnen en beleidsstandpunten geformuleerd. De diverse lopende en nieuwe initiatieven kunnen hieraan worden getoetst.

Op drie onderdelen is in dit laatste hoofdstuk nog een nadere uitwerking gegeven:

- Kwaliteit staat boven kwantiteit;
- Afwegingskader inpassing megasupermarkten;
- Matrix locatiekeuze perifere en grootschalige detailhandel.

Kwaliteit staat boven kwantiteit

In deze detailhandelsnota zijn onderliggende kwantitatieve berekeningen gemaakt voor de marktruimte in de verschillende sectoren en branches in de detailhandel. Bij de beoordeling van de initiatieven dient het uiteindelijk altijd te gaan om een gezonde mix van kwalitatieve en kwantitatieve argumenten. Alleen de kwantitatieve argumenten mogen daarbij niet leidend zijn. In deze visie staat het bereiken en bewaken van een kwalitatief goede voorzieningenstructuur immers voorop. Soms kan het dan juist omwille van de dynamiek en kritische massa belangrijk zijn om iets grotere planvolumes te realiseren. Indien dit past binnen het beeld van de gewenste voorzieningenstructuur en indien de effecten daarvan op de rest van de structuur beperkt blijven, hoeft een overschrijding van de marktruimte geen probleem te zijn. Bij de beoordeling van de initiatieven dient deze ruimte geboden te worden.

Voor de beide sectoren in de detailhandel gelden nog de volgende nuanceringen hierop:

- De marktruimte in de dagelijkse artikelensector moet vooral worden benut voor schaalvergroting en herpositionering van gevestigde aanbieders. Toevoeging van nieuwe supermarkten kan op basis van verplaatsing, sluiting en vervanging of formulering.

- De marktruimte in de niet-dagelijkse artikelensector moet verspreid worden over meerdere locaties en initiatieven. Hierin dienen zowel de binnenstad, Oostpoort als Rosada een structureel aandeel hebben.

Afwegingskader inpassing megasupermarkten

In hoofdstuk 5 is uitgebreid ingegaan op de randvoorwaarden voor de inpassing van megasupermarkten in de gemeente Roosendaal. De uitgangspunten zijn onderstaand vertaald in een objectief afwegingskader voor de locatiekeuze/inpassing van de verschillende (mogelijke) initiatieven. Voor alle initiatieven zijn de volgende twee randvoorwaarden in de visie van BRO hard:

- Gezien de beperkte marktruimte in Roosendaal is slechts ruimte voor één megasupermarkt in de gemeente Roosendaal.
- Deze vestiging kan uitsluitend tot stand komen door de schaalvergroting c.q. de verplaatsing van een gevestigde supermarkt. Per initiatief kunnen hier verschillen optreden omdat de omvang van de bestaande supermarkten varieert.

De randvoorwaarden kunnen per initiatief anders worden beoordeeld. De scores met plussen en minnen zijn fictief.

Tabel 7.1 Afwegingskader locatiekeuze megasupermarkt

criterium	Initiatief 1	Initiatief 2
Toegevoegde waarde		
• Autobereikbaarheid lokaal	+++	++
• Autobereikbaarheid bovenlokaal	++	+
• Keuzemogelijkheden consument	0	0
• Bijdrage gebiedsontwikkeling	+++	0
Distributieve ruimte		
• Inruil/inbreng bestaande meters	+++	0
Effecten en structuur		
• Totale detailhandelsstructuur	+	--
• Binnenstad en randen	+	--
• Tolberg centrum	+	--
• Dijkcentrum	+	--
• Kroeven-centrum	+	--
• Lindenburg	+	--
• Westrand	+	--
• Kalsdonk	+	--
• Kleine kernen	+	--

+++ = zeer sterk positief, ++ = sterk positief, + positief, 0 = neutraal,

--- = zeer sterk negatief, -- = sterk negatief, - negatief

Reeds eerder is gesteld dat BRO op basis van bovenstaand afwegingskader een voorkeur heeft om te komen tot de opschaling van de Super de Boer vestiging aan de van Beethovenlaan tot megasupermarkt.

Matrix locatiekeuze perifere en grootschalige detailhandel

In onderstaand overzicht zijn de voorstellen van BRO inzake de locatiekeuze voor de perifere en grootschalige detailhandel samengevat in een matrix. Dit tegen de achtergrond van de schaalvergroting en de toenemende druk om zich op perifere locaties te willen vestigen.

Tabel 7.2. Matrix voor locatiekeuze perifere en grootschalige branches gemeente Roosendaal

Aanbodtypering	Branches	Voorkeur vestigingslocatie
Klassiek PDV-aanbod	<ul style="list-style-type: none"> • ABC-goederen* • Doe-het-zelf • Tuincentra, plant en dier 	Perifeer, solitair of geconcentreerd (Oostpoort als themacentrum)
Klassiek PDV-aanbod	<ul style="list-style-type: none"> • Wonen • Keukens • Badkamers 	Perifere concentratie (Oostpoort)
PDV+	<ul style="list-style-type: none"> • Rijwielen/automotive • Babywoonwarenhuis • Verlichting • Dierenbenodigdheden en -voeding • Tenten, outdoor 	Mogelijk op perifere concentratie (of in bijzondere gevallen solitair) op basis van integrale afweging en voorwaarden
Grootschalig (GDV)	<ul style="list-style-type: none"> • Bruin- en witgoed • Sport en spel • Mode • Huishoudelijke artikelen • 	Binnenstad Roosendaal

* Auto's, boten en caravans

Het klassieke PDV-aabod is en blijft toegestaan in de periferie. Oostpoort moet daarbij versterkt worden als woonthema-centrum. Daarnaast kunnen de PDV+ branches onder voorwaarden ook voor perifere vestiging (geconcentreerd of solitair) in aanmerking komen. De voorwaarden hebben betrekking op de gewenste omvang en de locatie. Een gangbare ondergrens is 1.000 m² wvo, de vestigingslocatie is bij voorkeur aansluitend op de bestaande concentratie Oostpoort, in samenhang met het te realiseren thema. Een derde aanvullende voorwaarde betreft het uitvoeren van een onderzoek dat ingaat op de haalbaarheid en de effecten van het initiatief op de bestaande voorzieningenstructuur. In de uiteindelijke keuze gaat het om een integrale afweging.

De overige grootschalige branches dienen bij voorkeur in de binnenstad te worden gehuisvest. Alleen indien aangetoond is dat dit niet haalbaar is of dat er geen ruimtelijke mogelijkheden zijn, komt vestiging op de locatie Oostpoort in beeld.

7.4 Instrumenten

Onderstaand is een aantal belangrijke instrumenten die beschikbaar zijn om tot een verdere uitvoering en uitwerking van het detailhandelsbeleid per thema gerangschikt:

- Financiële stimuli.
- Aanbodversterking en –verwerving.
- Marketing en promotie.
- Juridische instrumenten.
- Flankerende maatregelen.

- Gebiedsontwikkeling.
- Professionalisering organisatie en samenwerking.
- Monitoring.

Financiële stimuli

Financiële stimuli kunnen worden ingezet om gewenste ontwikkelingen op gang te brengen of te ondersteunen. Subsidies-als directe stimuli-kunnen door de gemeente worden verstrekt maar ook door andere overheden of bijvoorbeeld een ontwikkelingsmaatschappij. Daarnaast zijn er diverse indirecte stimuli zoals fiscale voordelen of kredietregelingen.

- Objectsubsidie: gericht op het pand of de eigenaar (renovatie, interne vergroting e.d.).
- Verplaatsingssubsidie: gericht op de ondernemer in geval van verplaatsing, zoals gewenst binnen de structuur.
- Leegstandssubsidie: gericht op de eigenaar om de gewenste invulling te bewerkstelligen binnen het profiel.

Strategisch aankopen

Een andere manier van financiële participatie is strategisch kopen om de beschikkingsmacht over een pand of panden te verkrijgen en zo de invullingsrichting te kunnen bepalen. De gewenste detailhandelsstructuur vormt de onderlegger en een vastgoedontwikkelingsmaatschappij het middel.

Op deze wijze kan de gemeente invloed uitoefenen op strategische locaties. Daarnaast kan de gemeente eigenaren (bijvoorbeeld woningbouwcorporaties) van potentiële ontwikkelingslocaties gericht benaderen om het gewenste functionele en ruimtelijke profiel op

een locatie gerealiseerd te krijgen. Zeker bij de herontwikkeling van winkelcentrum de Rembrandtgalerij kan dit aan de orde zijn, maar ook bij de gewenste afbouw van slechte detailhandelslocaties (zoals de Aldi en Mikro-Electro locatie aan de Boulevard). Onder de vlag van het project Credo in het gebied Molenstraat-Brugstraat-Hoogstraat gebeurt dit momenteel al in het centrum van Roosendaal.

Aanbodversterking- en -verwerving

Aanbodversterking- en verwerving kan op verschillende manieren verder ingevuld worden:

- Via privaatrechtelijke overeenkomsten.
- Via ondernemersnetwerken.
- Via specifieke locale projectinitiatieven zoals een task-force of een organisatie aanbodversterking.

Belangrijk is wel dat een duidelijke brancheringsvisie ten grondslag ligt aan de initiatieven.

Privaatrechtelijke overeenkomst

De gemeente kan op diverse (her-)ontwikkelingslocaties afspraken maken met de projectontwikkelaars over de het gebruik van de grond en de toegestane branches. Het beoogde brancheprofiel kan op deze wijze worden gerealiseerd. Dergelijke afspraken worden doorgaans vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Belangrijk daarbij is dat het gebruik van het privaatrecht de werking van het publiekrecht niet mag doorkruisen. Eventueel te sluiten overeenkomsten moeten voldoen aan het bestemmingsplan.

Ondernemersnetwerken

In de detailhandelsnota en zeker in het Ruimtelijk Economisch Actieplan voor de binnenstad zijn meerdere suggesties gedaan voor het versterken van het winkelaanbod. Voor de binnenstad zijn in het Actieplan profielen benoemd. Bestaande ondernemers kunnen bij het vinden van goede branche-aanvullingen een belangrijke rol spelen. Via allerlei ondernemersnetwerken (waaronder branche-organisaties en inkoopcombinaties) hebben ondernemers vaak contact met potentiële nieuwe ondernemers. Op deze wijze kunnen geschikte starters worden gevonden, maar zeker ook regionaal opererende ondernemers. Lokaal sterke ondernemers zouden hierin in samenwerking met de gemeente een voortrekkersrol kunnen vervullen.

Locale projectinitiatieven aanbodversterking

In Groningen hebben verschillende organisaties zich verenigd in de Organisatie Aanbod Versterking Binnenstad (OAB). Doelstelling van deze organisatie is het actief benaderen van vernieuwende en onderscheidende formules die een aanvulling vormen op het bestaande (winkel-)aanbod. Deelnemende organisaties zijn naast de gemeente diverse makelaars, banken en de Kamer van Koophandel. De organisatie houdt zich naast actieve werving van nieuwe ondernemers ook bezig met informatieverstrekking, financiering en begeleiding.

In Venlo is recent de task-force binnenstad opgericht. Deze task-force probeert geleidelijk aan meer grip te krijgen op de kwaliteitsversterking en samenhangende branchering van de binnenstad, ook door een actieve benadering voor de leegstaande panden. In de

task-force werken verschillende partijen (gemeente, ondernemers, intermediaire organisaties, makelaars) samen.

Gezien de diversiteit aan ontwikkelingen die, alleen al in de Roosendaalse binnenstad, op stapel staan, zou een dergelijke projectinitiatief in Roosendaal zeer gewenst zijn. Het is hierbij ook van belang om aansluiting te zoeken bij reeds in gang gezette initiatieven.

Marketing en promotie

Roosendaal heeft in de onderlinge samenhang veel te bieden. Het is zaak om de unique selling points via een goede marketingstrategie onder de aandacht te brengen. Het gaat hierbij niet alleen om detailhandel, maar om de horeca, leisure, evenementen, warenmarkten, bedrijventerreinen, wonen, recreatie en toerisme.

De gemeente Roosendaal en andere partijen zijn inmiddels drukdoende om de marketing van de stad verder vorm en inhoud te geven. Dit alles gericht op het behoud en het versterken van de marktpositie. Gezocht wordt naar een doelgerichte marketingstrategie die verder zal moeten reiken dan het directe economische belang. Het gaat dan enerzijds om het bepalen van het concept en anderzijds om de operationalisatie. De uitwerking geschiedt momenteel via twee sporen: op het niveau van de binnenstad en op het niveau van de gehele gemeente.

In de visie van BRO gaat het bij citymarketing met name om:

- De ambitie: Wat willen we en wat kunnen we op het gebied van citymarketing?

- De boodschap: Wat is onze identiteit en hoe vertalen we dat in een motto en kernwaarden?
- De producten: Wat zijn de dragers van onze identiteit?
- De doelgroepen: Op wie is de marketing gericht?
- De programma's en projecten.

Het is gewenst dat de eerder in Roosendaal geïnitieerde activiteiten bevordering synergie binnenstad met FOC Rosada onderdeel worden van het programma en de projecten binnen het kader van het citymarketingplan. Het plan zou daarmee een stadsbrede strategie moeten uitzetten met agenda's en projecten voor de verschillende onderdelen van de stad Roosendaal (binnenstad, recreatie en toerisme, bedrijventerreinen etc.).

Koopzondagen

De koopzondagen kunnen een belangrijk onderdeel vormen van de promotie en marketing van de stad Roosendaal. Tot voor kort waren per winkelgebied in Roosendaal 12 koopzondagen toegestaan. FOC Rosada heeft verzocht om alle zondagen open te mogen zijn. Door de gemeente Roosendaal is dit in de loop van 2007 gehonoreerd. In opdracht van de gemeente is door Goudappel Coffeng een analyse gemaakt van de economische effecten van de invoering van 52 koopzondagen in de gemeente Roosendaal. De belangrijkste resultaten hiervan zijn:

- De invoering van 52 koopzondagen in Roosendaal biedt perspectieven.
- Voor Rosada is het voeren van 52 koopzondagen wenselijk.
- Voor de binnenstad van Roosendaal is het belang minder eenduidig. Goudappel Coffeng adviseert om gebruik te maken van

15 à 20 strategisch gekozen zondagen. Het is van belang hierbij eenduidige keuzes en afspraken te maken en deze vooral goed te communiceren en te promoten naar de consument.

- Ondernemers buiten de binnenstad wordt door Goudappel geadviseerd om koopzondagen te kiezen die het beste passen bij de bedrijfsvoering.

Het is in de visie van BRO gewenst om ondanks de verschillende belangen in de discussie over de koopzondagen te komen tot een uniform beeld. Daarbij mogen er zeker verschillen zijn per winkelgebied. BRO onderschrijft de lijn van Goudappel Coffeng. De binnenstad dient daarbij de kansen te grijpen die er liggen om in te spelen op het toeristisch-recreatief koopgedrag en de synergie met bijvoorbeeld Rosada. Een beperkte uitbreiding van het aantal koopzondagen (bijvoorbeeld in de maanden november en december) dient zeker overwogen te worden.

Juridische instrumenten

Het beleid op het gebied van de detailhandel en het wensbeeld voor de structuur vraagt om een vertaling in bestemmingsplannen en overig instrumentarium. Mogelijk maken van gewenste ontwikkelingen en voorkomen van ongewenste ontwikkelingen op bepaalde locaties en in bepaalde gebieden. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeente. Begeleiding van de ontwikkeling van perspectiefarme winkellocaties en de eventuele onttrekking van de detailhandelsbestemming behoren daar ook toe.

Er dient een gemeentelijke afstemming plaats te vinden voor het opstellen en actualiseren van het planologisch-juridisch instrumen-

tarium gericht op een optimale detailhandelsstructuur. De voorstellen uit de voorgaande hoofdstukken dienen daarvoor als leidraad.

Flankerende maatregelen

Er is voor de toekomstige detailhandelsstructuur een breed scala aan acties en maatregelen nodig met, zoals al eerder aangegeven, een gedeelde verantwoordelijkheid. Aandacht voor de "eigen winkel" door ondernemers/eigenaren (kwaliteit, presentatie, juiste locatie). Opwaardering van de openbare ruimte, verkeerscirculatie, parkeren als randvoorwaarden (gemeente). Samenwerking en afstemming voor wat betreft het eigen winkelgebied met een positieve insteek, gericht op perspectief.

Overleg met supermarktorganisaties is nodig om supermarkten vanaf perspectiefarme locaties te verplaatsen naar structuurbepalende locaties en centra met perspectief.

Gebiedsontwikkeling

Een specifieke geïntegreerde aanpak, waarbij een samenhangend pakket aan maatregelen wordt ingezet, wordt aanbevolen voor upgradering of thematisering van een gebied met een groot ontwikkelingsperspectief. Het hele proces wordt aangestuurd en begeleid vanuit een vorm van gebiedsmanagement. Duidelijke voordelen van een gebiedsaanpak zijn:

- Grotere betrokkenheid van partijen.
- Een overzichtelijker werkveld.
- Grotere samenhang.
- Een sneller resultaat.

Deze detailhandelsnota kan als basis verder worden uitgewerkt in gebiedsgerichte actieplannen.

Voor Roosendaal kan deze werkwijze worden toegepast bij de binnenstad, de ontwikkeling van Oostpoort en de ontwikkelingen in de wijkcentra Westrand, Tolberg-centrum en Dijkcentrum.

Professionalisering organisatie en samenwerking

Voor de verschillende winkelconcentraties liggen forse ambities voor. Deze ambities kunnen alleen worden waargemaakt als bedrijfsleven en overheid de handen in elkaar slaan op het vlak van:

- Het nastreven van een gezamenlijke koers.
- Het aanjagen en uitvoeren van projecten.
- Het stimuleren en organiseren van de afstemming, coördinatie, communicatie en betrokkenheid.

Dit betekent onder meer dat aan de zijde van de ondernemers en eigenaren de organisatiegraad verder geoptimaliseerd dient te worden. Het is immers van belang dat alle betrokken partijen ook hun verantwoordelijkheden zien en nemen om de stad Roosendaal op het vlak van met name de detailhandel weer op een goed niveau te brengen. Uiteindelijk heeft eenieder daar baat bij.

Instellen retailplatform

Het is van belang dat gestructureerd en regelmatig overleg gevoerd wordt over de detailhandelsontwikkelingen in Roosendaal. Hiervoor dient het stedelijk retailplatform opgebouwd te worden. Het platform kent een gemengde samenstelling overheid-bedrijfsleven. In het platform kunnen de volgende zaken aan de orde komen:

- Informatie-uitwisseling van nieuwe relevante detailhandelsontwikkelingen van markt richting overheid en vice versa.
- Bespreking van nieuwe initiatieven en toetsing op basis van vigerend detailhandelsbeleid. Afstemming ten opzichte van de bestaande winkelstructuur.
- Monitoring en voortgang van het detailhandelsbeleid.

Binnenstadsmanagement

De binnenstad van Roosendaal staat de komende jaren voor veel vernieuwingen, ontwikkelingen en veranderingen. Dit vormt een uitgekiend moment om het binnenstadsmanagement nieuw leven in te blazen. In deze nota zijn diverse aanbevelingen gedaan voor verdergaande vormen van samenwerking en overleg tussen overheid en bedrijfsleven. Deze initiatieven vragen wel om een heldere inkadering, ook in relatie tot de initiatieven onder citymarketing.

Vanuit het projectenprogramma in deze nota en in het Ruimtelijk Economisch Actieplan Binnenstad moet verder vorm en inhoud gegeven worden aan de organisatie en de financiering van binnenstadsmanagement nieuwe stijl in Roosendaal (bijvoorbeeld in de vorm van een businessplan). Hierbij moet ook gekeken worden naar de mogelijkheden van collectieve fondsvorming en (gebiedsgebonden) heffingen. Op termijn komen hiervoor wellicht wettelijke mogelijkheden (nu experimentenwet Bedrijfsgerichte Gebiedsverbetering (BGV)) beschikbaar. Hierop vooruitlopend zijn er binnen de huidige wettelijke kaders de mogelijkheden van OZB, reclameheffingen en precarioheffingen.

Monitoring

Detailhandel en daarmee samenhangende commerciële ontwikkelingen zijn voortdurend onderhevig aan veranderingen. Het is dan ook raadzaam om geregeld te evalueren of het beleid heeft geleid tot de gewenste ontwikkelingen.

- Monitoring toetst de huidige koers en verschaft inzicht in de vraag of men op de juiste weg is en kan aanleiding zijn om de visie bij te stellen en nieuwe speerpunten te benoemen.
- Resultaten moeten aangetoond worden om draagvlak te verkrijgen. Monitorgegevens kunnen deze resultaten leveren. In een periodieke monitor kunnen de volgende onderwerpen een plek krijgen:
 - Ontwikkelingen detailhandels- en voorzieningenaanbod.
 - Ontwikkelingen in vastgoed.
 - Consumenten en bezoekersonderzoek (passantentellingen).
 - Aangevuld met beschikbare data over o.a. werkgelegenheid, huurniveaus etc.

7.5 Acties en maatregelen

Om de gewenste detailhandelsstructuur in de gemeente te bereiken is een actieve houding van alle partijen vereist. In onderstaand schema zijn de prioriteiten aangegeven, waarbij tevens verantwoordelijkheden zijn benoemd.

Wat	Wie
Algemeen detailhandelsbeleid	
• Vaststelling visie en prioritering ontwikkelingen	Gemeente, betrokkenen
• Bestuurlijke besluitvorming	Gemeente
• Uitwerking en regulering (ook juridisch-planologisch) beleidsstandpunten, tevens voor deelonderwerpen	Gemeente
• Standplaatsenbeleid actualiseren	Gemeente, ondernemers
• Afstemming andere beleidsterreinen	Gemeente
• Instellen gemeentelijk retailplatform	Gemeente, ROF, HBD, KvK, ondernemers, andere betrokkenen
• Plan Citymarketing	Gemeente en betrokkenen
• Agenda koopzondagen	Gemeente, ondernemers
• Verhogen organisatiegraad	Ondernemers, eigenaren
• Realiseren schoon, heel en veilig in alle winkelgebieden	Gemeente, ondernemers
• Monitoring detailhandelsbeleid	Gemeente, ondernemers
Binnenstad	
• Professionaliseren samenwerking in hernieuwd binnenstadsmanagement. Businessplan opstellen	Gemeente, ondernemers, eigenaren, betrokkenen
• Actieve inzet op versterking branchering, door aantrekken specifieke branches en formules	Ondernemers, gemeente
• Versterken routing en circuitvorming door versterking op strategische locaties, gespreid over centrum. Naar een samenhangende, integrale visie.	Gemeente, ondernemers, marktpartijen
• Positionering deelgebieden met eigen profielen, incl. actieve aanpak (voorbeeld Credo).	Gemeente, ondernemers en marktpartijen

Wat	Wie
<ul style="list-style-type: none"> • Compacte opstelling en ruimtegebruik maandagmarkt op de Nieuwe Markt • Uitwerken herinrichtingsplannen • Opstellen beeldkwaliteitsplannen • Verbeteren gevelkwaliteit en terugdringen overdadige reclame • Versterken entrees binnenstad • Uitvoering samenhangend pakket aan maatregelen in kader van bereikbaarheid en parkeren • Binnenstadspromotie en marketingbeleid, als onderdeel van citymarketing 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente, ambulante handel, ondernemers • Gemeente, ondernemers • Gemeente • Gemeente, ondernemers • Gemeente, marktpartijen • Gemeente, belanghebbenden • Gemeente en betrokkenen
Wijkwinkelcentra	
<ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding Tolberg-centrum in combinatie met ruimtelijke en functionele versterking • Uitbreiding Dijkcentrum in combinatie met ruimtelijke en functionele versterking • Realisatie wijkwinkelcentrum in Westrand in combinatie met herontwikkeling Rembrandtgalerij 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente, ondernemers, eigenaren, ontwikkelaar • Gemeente, ondernemers, eigenaren, ontwikkelaar • Gemeente, ondernemers, eigenaren, ontwikkelaar
Buurtwinkelcentra	
<ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding supermarkt Lindenburg • Uitbreiding supermarkt Kalsdonk en opwaardering hart van de wijk tot buurtsteunpunt • Onderzoeken mogelijkheden allochtone warenmarkt in Kalsdonk • Lange termijn visie de Kroeven ontwikkelen 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente, ondernemer, eigenaar • Gemeente, ondernemer, eigenaar, ontwikkelaar • Gemeente, ondernemers • Gemeente, eigenaar, ondernemers

Wat	Wie
Solitaire en megasupermarkten	
<ul style="list-style-type: none"> • Locatie megasupermarkt toewijzen en uitwerken • Functie solitaire supermarkten bevrozen en alternatieven in gesprek zetten 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente, ondernemer, ontwikkelaar, eigenaar • Gemeente, supermarktorganisaties, eigenaren
Kleine kernen en dorpscentra	
<ul style="list-style-type: none"> • Onderzoeken kansen voor multifunctionele voorzieningen in Heerle en Nispen • Ruimte bieden aan initiatieven gericht op versterking leefbaarheid • Mogelijkheden verkennen verdere concentratie detailhandel Wouw 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente en marktpartijen • Gemeente, ondernemers • Gemeente, ondernemers, eigenaren
Perifere en grootschalige detailhandel	
<ul style="list-style-type: none"> • Locatie Oostpoort verder ontwikkelen als thema-centrum wonen. Uitwerking ook in combi met andere functies • Stimuleren clustering perifere detailhandel op Oostpoort • Vertalen visie in bestemmingsplan Oostpoort • Vertalen detailhandelsbeleid in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen • Actief regelen en handhaven incidentele detailhandel en nevenassortiment • Geen GDV-locatie ontwikkelen in SpoorHaven 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente, ondernemers, eigenaar en ontwikkelaar • Gemeente, ontwikkelaar • Gemeente • Gemeente • Gemeente, ontwikkelaars
Rosada als bijzondere concentratie	
<ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiden met 2^e fase, meer variatie en trekkracht • Sturen op zuivere branchering 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente, eigenaar, ontwikkelaar, • Gemeente, eigenaar, ontwikkelaar

Wat	Wie
<ul style="list-style-type: none"> • Bevorderen synergie en combinatiebezoeken met binnenstad 	Gemeente, ondernemers, eigenaar
Overige detailhandel	
<ul style="list-style-type: none"> • Sturen op omvang lintbebouwing 	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> • Terugdringen verspreide bewinkeling 	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> • Aandacht voor startersmilieus en allochtoon ondernemersschap 	Gemeente, ondernemers en eigenaren

PROCES

Begeleidingscommissie aan de basis

Gedurende het traject van onderzoek en advies is er meermaals overleg geweest met een breed samengestelde begeleidingscommissie. In deze commissie hadden de volgende personen en organisaties zitting:

Dhr. Willemse	Gemeente Roosendaal
Dhr. Arnold	Gemeente Roosendaal
Mevr. Pfaff	Gemeente Roosendaal
Dhr. Vrinds	Gemeente Roosendaal
Dhr. Van 't Hof	Gemeente Roosendaal
Mevr. Ramsaran	Gemeente Roosendaal
Dhr. Elseman	Gemeente Roosendaal
Dhr. Van Gastel	Gemeente Roosendaal
Dhr. Janson	Gemeente Roosendaal
Dhr. De Munnik	Gemeente Roosendaal
Dhr. De Rooij	Gemeente Roosendaal
Dhr. Kools	Gemeente Roosendaal
Mevr. Schrauwers	Gemeente Roosendaal
Dhr. Breuers	HBD
Dhr. Vuuren	Kamer van Koophandel
Dhr. Van Pul	Roosendaalse Ondernemers Federatie
Dhr. Coppens	Roosendaalse Ondernemers Federatie
Dhr. Van Dooren	Koninklijke Horeca Nederland
Dhr. Van Gurp	vertegenwoordiger buurt- en wijkcentra
Dhr. Clerx	Aramis Wonen
Dhr. Albers	MKB

Tussentijdse gesprekken en consultaties

Daarnaast zijn er meerdere individuele gesprekken gevoerd met belangrijke marktpartijen c.q. initiatiefnemers. In juni 2007 hebben drie consultatierondes plaatsgevonden op het niveau van de buurten, wijken en kernen, de binnenstad en het stedelijk structuurniveau.

In de consultatieronde is gesproken met de volgende partijen:

- Ahold
- Super de Boer Pollemans
- BVR
- Rodamco
- Metterwoon
- Woningbouwcorporatie Aramis
- Vertegenwoordigers van de maandagmarkt en overige ambulante handel

In oktober 2007 is een ambtelijke workshop georganiseerd over de binnenstad en heeft tevens een bestuurlijke terugkoppeling van de tussentijdse resultaten plaatsgehad.

**Binnenstadsmonitor
Roosendaal
2010**



Colofon

Gemeente Roosendaal
Afdeling Faciliteiten
Team Onderzoek, informatiebeheer en datamanagement
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Contactpersonen:

Marga Bogers
Telefoon: (0165) 579 316
E-mail: m.bogers@roosendaal.nl

Mirjam Kars
Telefoon: (0165) 579 005
E-mail: m.kars@roosendaal.nl

Marij Quirijnen
Telefoon: (0165) 579 716
E-mail: m.quirijnen@roosendaal.nl

**Overname uit dit rapport is toegestaan,
mits de bron duidelijk wordt vermeld.**

September 2010



Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies	1
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Methode van onderzoek	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Algemene kenmerken binnenstad	5
2.1 Bedrijven	6
2.2 Winkels	7
2.3 Woningen	8
2.4 Monumenten	9
3. Algemene kenmerken gebruikers	10
3.1 Inwoners	10
3.1 Bezoekers	12
1.1.1 Leeftijd, geslacht en herkomst	12
1.1.2 Verblijfsduur en bezoekfrequentie	14
1.1.3 Aantal bezoekers	17
1.1.4 Combinatiebezoek Binnenstad - Rosada	18
4. Schoon, heel en veilig	20
4.1 Algemeen oordeel bewoners	20
4.2 Schoon en heel	20
4.3 Veilig	23
5. Bereikbaarheid	26
5.1 Parkeren	26
5.2 Waardering bereikbaarheid en parkeren	30
5.3 Vervoerswijze bezoekers	32
6. Diversiteit aanbod	33
6.1 Detailhandel	33
6.2 Leisure	34
6.3 Beleving	35
7. Kunst, cultureel en creatief klimaat	38
7.1 Cultuur, sport en recreatie in de binnenstad	38
7.2 Culturele instellingen	39
Onderzoeksverantwoording	41
Bewonersenquête	41
GBA	41
KMS	41
Locatus	41
Monumenten	41
Parkeerbeheer	41
Passantenenquête	42
Politie Midden- en West-Brabant	42
VR-plus	42
WOZ-bestand	42

Samenvatting en conclusies

Puntsgewijs volgen de belangrijkste conclusies van de Binnenstadsmonitor 2010:

- 1. Stijging van het aantal bedrijven en winkels in de binnenstad en een stijging in de leegstand**
Het aantal vestigingen van bedrijven en instellingen is gestegen van 590 in 2007 naar 639 in 2009. De stijging zit vooral in het onderwijs en de zakelijke dienstverlening. Na een daling in 2008 en begin 2009 is er per oktober 2009 weer een stijgende lijn in het aantal winkels. De binnenstad telt in oktober 2009 308 winkels. De leegstand is in oktober 2009 het hoogst sinds 2005. In de binnenstad staan 68 winkelpanden leeg.
- 2. Het aantal monumenten is toegenomen**
In 2008 en 2009 zijn er 43 panden aan de gemeentelijke monumentenlijst toegevoegd. Dit is bijna een verdubbeling van het aantal gemeentelijke monumenten van 56 in 2008 naar 99 in 2010.
- 3. Aantal inwoners in de binnenstad blijft stijgen**
In de periode 2000-2010 is het aantal inwoners in de binnenstad met ruim 400 toegenomen. Het aantal inwoners ligt op 1 januari 2010 op 3.976.
- 4. Binnenstadbezoekers vooral afkomstig uit de regio Roosendaal**
Bijna driekwart van de bezoekers van de binnenstad¹ is in 2009 afkomstig uit de regio Roosendaal (postcodegebied 47). De bezoekers uit de regio Bergen op Zoom (3 procent) zijn minder dan voorgaande jaren.
- 5. De meeste bezoekers verblijven maximaal twee uur in de binnenstad**
Het grootste gedeelte van de bezoekers verblijft maximaal twee uur in de binnenstad. Ongeveer 35 procent verblijft korter dan één uur in de binnenstad en een even groot percentage is één tot twee uur in de binnenstad.
- 6. Belangrijkste bezoekmotieven: winkelen, boodschappen en doelbewuste aankoop**
De top drie van de bezoekmotieven bestaat in 2009 uit: winkelen, boodschappen doen en het doen van een doelbewuste aankoop. Ook werk/studie en tijdverdrijf/gezelligheid worden regelmatig genoemd als reden om naar de binnenstad te komen.
- 7. Meer dan de helft van de inwoners komt minimaal één keer per week in de binnenstad**
In 2009 bezochten zeven op de tien inwoners de binnenstad één keer per week of vaker. Dit aandeel is de afgelopen jaren ongewijzigd gebleven.
- 8. Binnenstad trekt jaarlijks 6,9 miljoen bezoekers**
Het aantal bezoekers aan de Roosendaalse binnenstad wordt in 2010 geraamd op 132 900 per week. Ofwel, ongeveer 6,9 miljoen bezoekers op jaarbasis. Het aantal bezoekers is de afgelopen jaren gedaald.
- 9. Inwoners binnenstad positief over de kwaliteit van hun woonomgeving**
Inwoners van de binnenstad zijn in 2009 duidelijker positiever over de kwaliteit van hun woonomgeving dan in de voorgaande jaren. Het rapportcijfer voor de buurt in het algemeen bedraagt in 2009 een 6,8.

¹ Met de term 'bezoekers aan de binnenstad' wordt bedoeld op het winkelend publiek in de binnenstad. Het uitgaanspubliek valt buiten de reikwijdte van de passantenquête.

dit is door de jaren heen redelijk stabiel gebleven.

10. De waardering van de straten en pleinen is fors toegenomen

De waardering van de straten en pleinen in het stadscentrum door inwoners is fors toegenomen: van een 5,7 in 2005 en een 5,6 in 2007 naar een 6,6 in 2009. Inwoners zijn in 2009 duidelijk meer tevreden over de straten en pleinen in de binnenstad dan de voorgaande jaren.

11. Meer fietsendiefstallen in de binnenstad en stijging meldingen van overlast jeugd

De meest opvallende stijging is fietsendiefstal van 225 naar 507 aangiftes in de binnenstad. Diefstal af/uit auto en diefstal van auto is daarentegen gedaald. Het aantal meldingen van overlast door jeugd is gestegen.

12. Veiligheidsgevoel van inwoners binnenstad vooruit gegaan

Het veiligheidsgevoel van inwoners in de binnenstad is na een daling in 2007 opnieuw toegenomen in 2009. Inwoners van de binnenstad geven in dat jaar gemiddeld een 6,5 aan hun veiligheidsgevoel

13. December is een absolute piekmaand in de omzetbijdrage parkeergarages.

De omzetbijdrage ligt in de periode september tot en met december duidelijk hoger dan in de rest van het jaar. Hierbij is december een absolute piekmaand, in deze maand wordt 11,6 procent van de jaaromzet van de parkeergarages gedraaid.

14. Een voldoende voor de bereikbaarheid van de binnenstad per auto en het parkeren in de binnenstad

In 2009 is de bereikbaarheid van de binnenstad per auto voor het eerst door inwoners met een voldoende gewaardeerd. Inwoners gaven in 2005 een 5,2 aan de bereikbaarheid, in 2007 een 5,3 en in 2009 is dit toegenomen tot een 6,5. Ook de parkeermogelijkheden worden in 2009 voor het eerst met een voldoende gewaardeerd.

15. Auto is het belangrijkste vervoermiddel om naar de binnenstad te komen

Bijna vier op de tien bezoekers (38 procent) komen in 2009 met de auto (of motor) naar de binnenstad. In 2009 komt een kwart van de bezoekers met de fiets, dat is minder dan in 2008 toen 31 procent met de fiets kwam. Het gebruik van het openbaar vervoer is daarentegen toegenomen.

16. Stijgende lijn van het aantal verkooppunten detailhandel

Het aantal verkooppunten laat weer een stijgende lijn zien en ligt in 2009 op 308 verkooppunten. Het aantal verkooppunten ligt in 2009 op hetzelfde niveau als in 2007. Dit is vooral te zien in de branches levensmiddelen en media.

17. Forse toename van cafés en lunchrooms in de binnenstad

In het segment 'Leisure' is een flinke stijging te zien in 2009: van 102 vestigingen in 2008 naar 121 vestigingen in 2009. Er is een fors aantal cafés en lunchrooms bijgekomen. Ook is de binnenstad verder uitgebreid met twee fitnessen.

18. Hogere waardering voor kwaliteit winkels en sfeer en gezelligheid in stadscentrum

De kwaliteit van de winkels wordt in 2009 door inwoners gemiddeld met een 7,2 gewaardeerd. Deze waardering ligt iets hoger dan in 2005 en 2007. Ook de sfeer en gezelligheid worden in 2009 hoger gewaardeerd, deze is toegenomen tot een 6,6.

Bezoekers geven een zelfde waardering voor de kwaliteit van de winkels. De sfeer en gezelligheid worden door bezoekers iets hoger gewaardeerd met een 6,8.

19. Meer bezoekers museum en schouwburg

Het aantal bezoekers van Museum Tongerlohuys was in 2009 9 452. In 2008 was het aantal bezoekers een stuk lager door herinrichtingactiviteiten. De Kring heeft in 2009 183 professionele voorstellingen verzorgd die gezamenlijk 64.623 bezoekers trokken.

Het aantal bezoekers in de St. Jan is minder in 2009, dit komt omdat er vanaf juli 2009 geen maatschappelijke en culturele evenementen meer worden georganiseerd.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De samenhangende visie voor de Binnenstad is op hoofdlijnen verwoord in de structuurschets. Deze is op 24 februari 2000 door de gemeenteraad vastgesteld.

'Centraal staat de versterking van de binnenstad met een veelheid aan (centrum)functies. Daarbij wordt vooral aandacht geschonken aan de architectonische kwaliteit en de kwaliteit van de openbare ruimte. Ook wordt een versterking van het stedelijk weefsel in termen van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde nagestreefd. De groeiende (in 2000!) gemeente stelt steeds weer nieuwe aan haar centrum. Een vitale, herkenbare en karakteristieke binnenstad draagt in grote mate bij aan de keuze om in Roosendaal te wonen, te werken, te winkelen en te recreëren'.

Voor de Binnenstadsmonitor is onderzoek gedaan naar de beleving van de binnenstad door bezoekers en bewoners, het gedrag van bezoekers aan de binnenstad en de ontwikkelingen in het winkel- en cultuuraanbod in de binnenstad. In de binnenstadsmonitor zijn zover mogelijk en relevante vergelijkingen in de tijd opgenomen. Met deze monitor kan gevolgd worden wat het effect is van de inspanningen die gericht zijn op een duurzame kwaliteitsslag voor de binnenstad. De afgelopen jaren heeft de gemeente Roosendaal de aantrekkelijkheid van de binnenstad vergroot door onder andere de herinrichting van de openbare ruimte en de opening van de parkeergarage Nieuwe Markt.

1.2 Methode van onderzoek

Bij de ontwikkeling van de Binnenstadsmonitor is pragmatisch te werk gegaan. De monitor is in eerste instantie gevuld met indicatoren waarvan de onderliggende gegevens al beschikbaar zijn. Er worden vooralsnog geen nieuwe onderzoeksinstrumenten ontwikkeld en ingezet. De bronnen die voor de binnenstadsmonitor zijn gebruikt²:

- Bewonersenquête gemeente Roosendaal
- GBA (gemeentelijke basisadministratie personen)
- Locatus retailverkenner
- Parkeerbeheer Roosendaal
- Passantenenquête gemeente Roosendaal (winkelend publiek)
- Passantentelling Locatus
- VR-plus
- WOZ-bestand (Waardering Onroerende Zaken)

De eerste Binnenstadsmonitor dateert van november 2007, de tweede Binnenstadsmonitor is in mei 2009 uitgebracht. In de huidige editie zijn waar mogelijk cijfers geactualiseerd en aangevuld.

De ontwikkeling en het beheer van de Binnenstadsmonitor ligt bij het team FID. FID zorgt voor de coördinatie bij de ontwikkeling, het verzamelen van de benodigde gegevens en de rapportage. De Passantenenquête valt onder de regie van het team BRME.

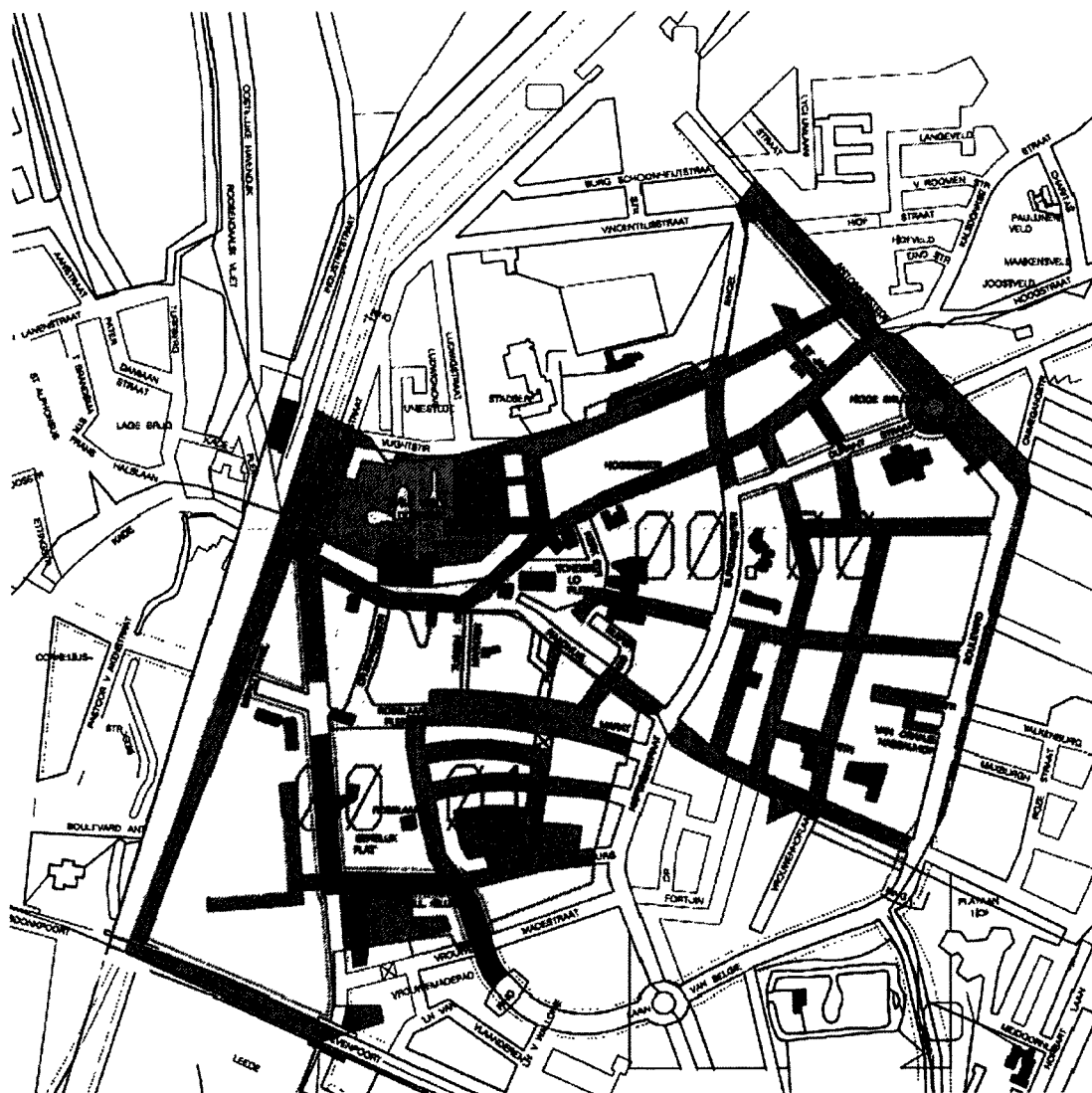
1.4 Leeswijzer

Na een beschrijving van de binnenstad (hoofdstuk 2) en de gebruikers (hoofdstuk 3) komen achtereenvolgens aan de orde: schoon, heel en veilig (hoofdstuk 4), bereikbaarheid (hoofdstuk 5), de diversiteit van het aanbod (hoofdstuk 6) en kunst, cultureel en creatief klimaat (hoofdstuk 7).

² In de onderzoeksverantwoording is een uitgebreide beschrijving opgenomen van de gebruikte bronnen.

2. Algemene kenmerken binnenstad

In deze rapportage begrenzen we de binnenstad tot de CBS-buurtten Centrum-oud en Centrum-nieuw. Alle cijfers hebben betrekking op dit gebied tenzij anders is aangegeven.



In dit hoofdstuk proberen we in cijfers een algemene indruk te geven van wat er in de binnenstad te vinden is aan bedrijvigheid, winkels, woningen, monumenten en leegstand.

2.1 Bedrijven

In totaal werkten er op 1 oktober 2009 in de binnenstad 4.490 personen in 639 vestigingen van bedrijven en instellingen. Dat betekent een stijging van het aantal werkzame personen ten opzichte van 1 oktober 2007 met 31 personen. Het aantal vestigingen steeg in dezelfde periode met 49. De stijging zit vooral in het onderwijs en de zakelijke dienstverlening. In absolute aantallen was de teruggang het grootst in de bedrijfstakken industrie en bouwnijverheid

Tabel 2.1 Vestigingen van bedrijven en instellingen in de Binnenstad en daarin werkzame personen naar werkverband per bedrijfstak in 2009

	vestigingen	werkzame personen		
		fulltime	parttime	totaal
Zakelijke dienstverlening	120	525	34	559
Bouwnijverheid	40	76	1	77
Cultuur, sport en recreatie	12	91	21	112
Financiële instellingen	13	241	1	242
Gezondheids- en welzijnszorg	26	292	17	309
Handel en reparatie	264	1127	451	1578
Industrie	8	15	6	21
Informatie en communicatie	16	21	26	47
Horeca	67	218	200	418
Onderwijs	19	117	51	168
Openbaar bestuur en overheid	11	817	13	830
Overige dienstverlening	43	117	12	129
Totaal	639	3657	833	4490

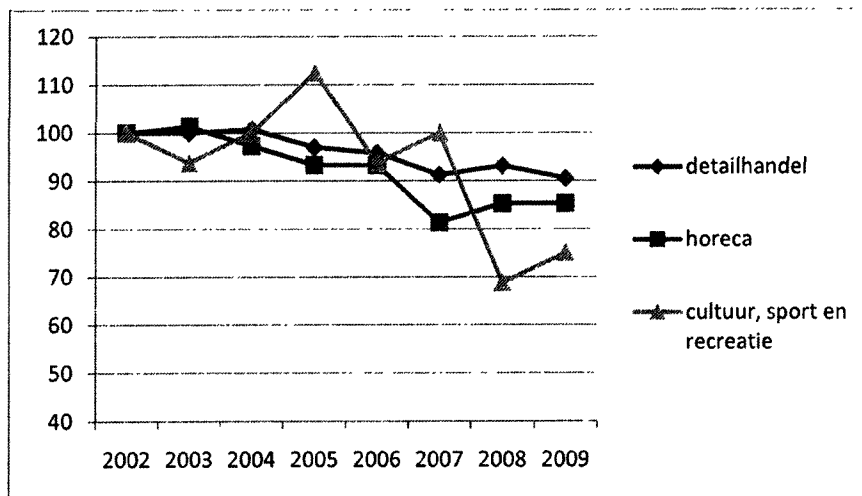
Bron: VR-plus

Fulltime = 12 uur of meer per week werkend

Parttime = minder dan 12 uur per week werkend

Tabel 2.2 zoomt in op de voor de binnenstad belangrijke bedrijfsklassen: detailhandel, horeca en cultuur, sport en recreatie. Het aantal detailhandelsvestigingen is gedaald van 264 in 2002 tot 239 in 2009. Na een daling van het aantal vestigingen in de horeca in 2007, is het aantal vestigingen in 2009 gestabiliseerd op 64. Het aantal vestigingen in de bedrijfsklasse cultuur, sport en recreatie is na een lange periode van stabiliteit in 2008 gedaald naar 11 vestigingen. In 2009 telt deze bedrijfsklasse 12 vestigingen.

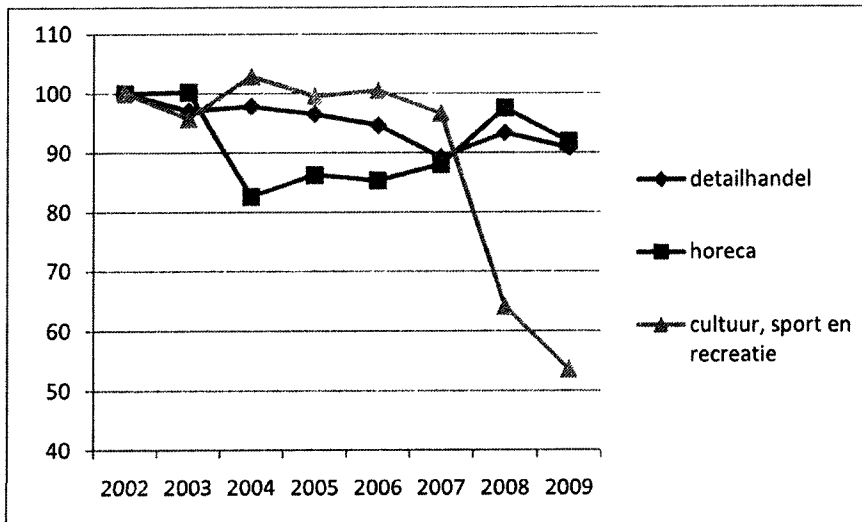
Figuur 2.1 indexcijfers van aantal vestigingen en instellingen in de binnenstad naar bedrijfsklasse



Bron: VR-plus

Het aantal werkzame personen in de detailhandel is wisselend. Over de gehele periode is sprake van een daling, die vooral in 2007 tot stand is gekomen. Het aantal werkzame personen in de horeca is na een toename in 2008 tot 432 personen in 2009 weer licht afgenomen tot 407. Bij cultuur, sport en recreatie is sinds 2007 een daling ingezet die nog steeds voortduurt.

Figuur 2.2 indexcijfers van aantal werkzame personen in de binnenstad naar bedrijfsklasse.



Bron: VR-plus

2.2 Winkels

Het aantal winkels (verkooppunten) in de binnenstad ligt in januari 2009 op 282, in oktober van hetzelfde jaar is er een flinke stijging naar 308 verkooppunten. Het winkelvloeroppervlak ligt in oktober 2009 op 65.201 m².

In januari 2009 stonden er in de binnenstad 66 winkelpanden leeg. Deze leegstand betrof 6.807 m². In maart 2008 waren dat nog 50 winkels met een oppervlak van 6.337 m².

Tabel 2.4 Ontwikkeling in aantal winkels, verkoopvloeroppervlak en leegstand

	apr-05	mrt-06	apr-07	mrt-08	jan-09	okt-09
Aantal winkels (detailhandel)	305	303	306	290	282	308
Winkelvloeroppervlak in m ²	61.266	61.833	61.544	61.148	59.947	65.201
Leegstand winkels (detailhandel)	48	55	47	50	66	68
Leegstand winkelvloeroppervlak in m ²	5.965	6.518	5.817	6.377	6.807	7.955

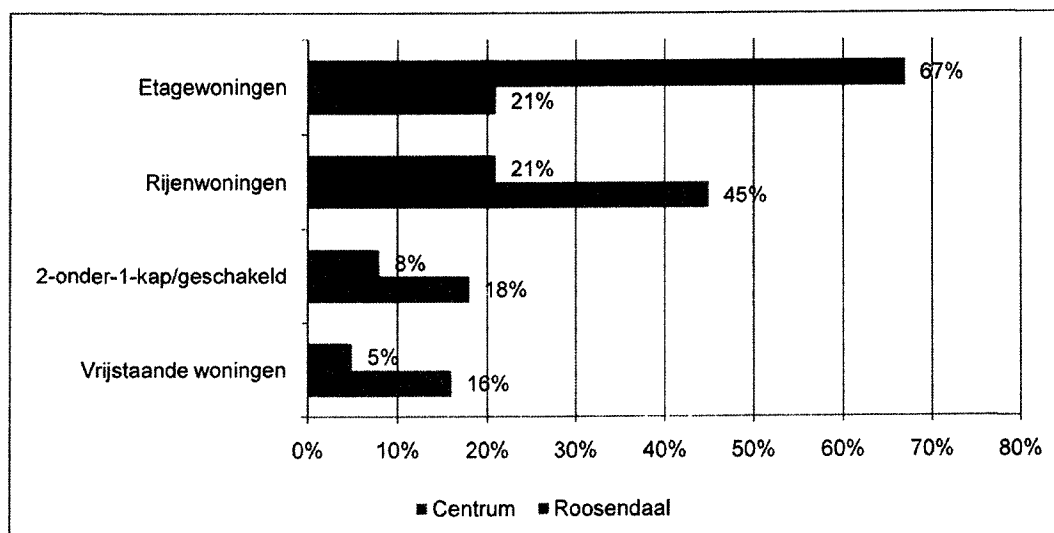
Bron: Locatus

Meer dan de helft van de leegstaande winkelpanden is terug te vinden in drie straten, namelijk de Raadhuisstraat, Molenstraat en Markt.

2.3 Woningen

De binnenstad telt 2.382 woningen (2009) en een relatief groot deel daarvan bestaat uit etagewoningen. In de binnenstad is 67 procent van de woningen een etagewoning, tegenover 21 procent in de gemeente als geheel.

Figuur 2.1 Woningtype in de gemeente en de binnenstad (2009)



Bron: Wijkatlas

Wanneer we kijken naar de eigendomsverhouding van woningen in de binnenstad, dan bestaat 56 procent uit eigen woningen en 23 procent zijn corporatiewoningen. Het aandeel woningen in de particuliere verhuur is in de binnenstad opvallend hoog: 22 procent van de woningen in de binnenstad wordt particuliere verhuurd, tegenover 7 procent in de gemeente als geheel.

In totaal staan (per februari 2010) 187 woningen in de binnenstad leeg.

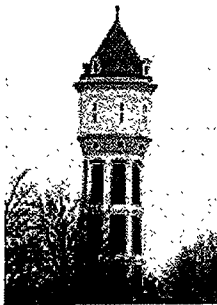
Tabel 2.5 Leegstaande woningen in de binnenstad per februari 2010

Type woning	Aantal	Percentage
Vrijstaande woning	6	3%
Geschakeld/2-onder-1-kap	8	4%
Rijwoning	28	15%
Etagewoning	145	78%
Totaal	187	100%

Bron: WOZ-bestand

2.4 Monumenten

Het aantal monumenten in een binnenstad bepaalt mede de aantrekkelijkheid van een binnenstad. De binnenstad van Roosendaal telt op 1 januari 2010 99 gemeentelijke monumenten en 33 rijksmonumenten. In 2008 en 2009 zijn 43 panden aan de (gemeentelijke) monumentenlijst toegevoegd.



Tabel 2.6 Monumenten in de binnenstad naar type per 1 januari 2008 en 1 januari 2010

	2008	2010
Gemeentelijke monumenten	56	99
Rijksmonumenten	33	33
Totaal	89	132

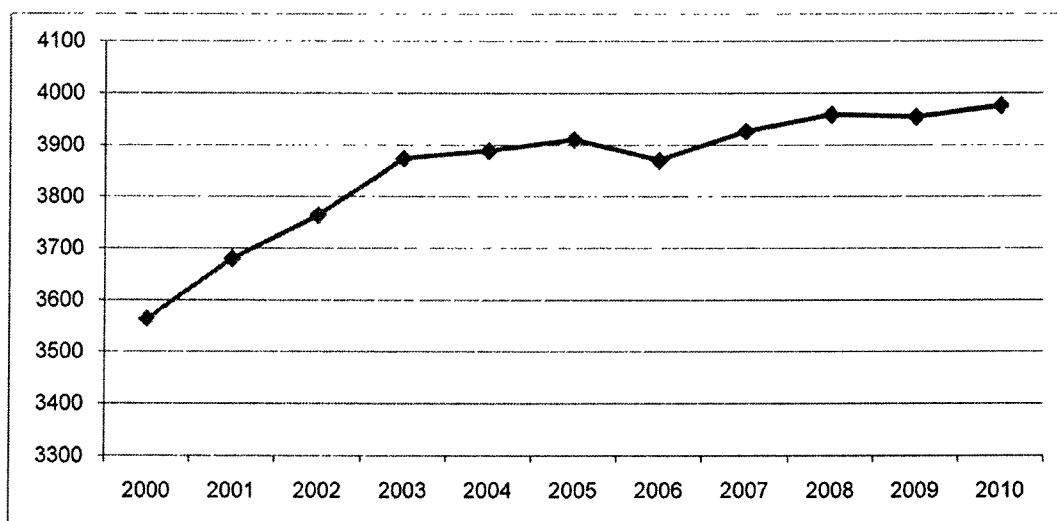
Bron: team FID

3. Algemene kenmerken gebruikers

3.1 Inwoners

Het aantal inwoners kent sinds 2000 een stijgende lijn, met uitzondering van 2005. In dat jaar is het aantal inwoners in de binnenstad iets afgenomen. In de periode 2000-2010 is het aantal inwoners in de binnenstad met ruim 400 toegenomen. Het aantal inwoners ligt op 1 januari 2010 op 3.976.

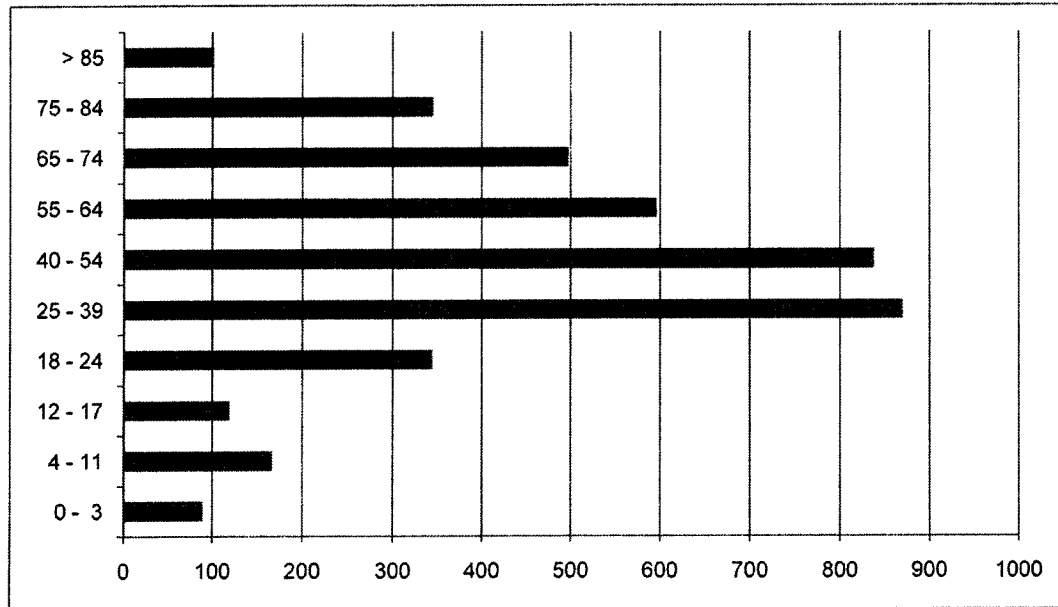
Figuur 3.1 Aantal inwoners binnenstad op 1 januari



Bron: GBA

Op 1 januari 2010 was de oudste inwoner van de binnenstad 100 jaar. In vergelijking met de gemeente als geheel is de gemiddelde inwoner van de binnenstad iets ouder (46 jaar tegenover 41 jaar). De leeftijdsgroepen '25 tot en met 39 jarigen' en '40-54 jarigen' zijn in de binnenstad het grootst.

Figuur 3.2 Leeftijd inwoners binnenstad (1 januari 2010)



Bron: GBA

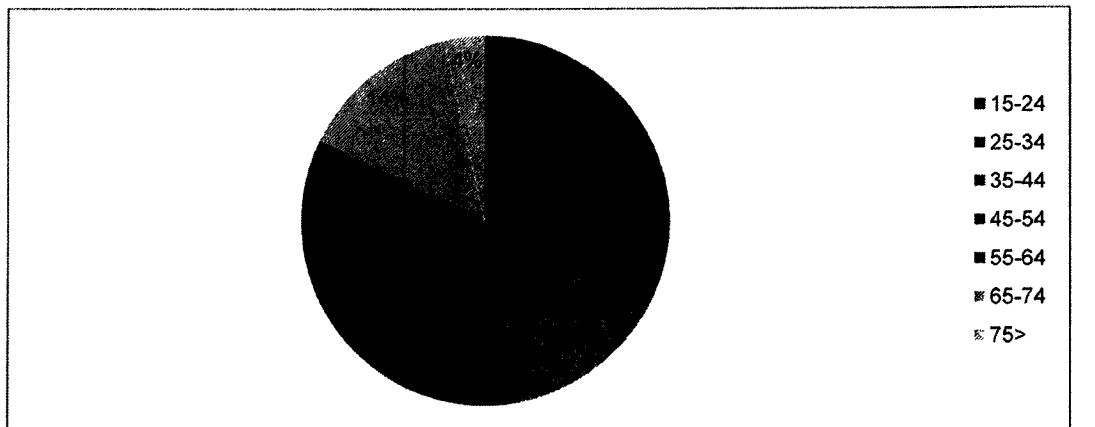
In de binnenstad wonen vrijwel even veel mannen als vrouwen (50/50).

3.1 Bezoekers

1.1.1 Leeftijd, geslacht en herkomst

De leeftijdsverdeling van de bezoekers aan de binnenstad³ is in 2009 vrij evenwichtig, waarbij de groep 75-plussers een uitzondering vormt. Deze groep is met 4 procent het kleinst. De andere leeftijdsgroepen variëren in omvang van 14 tot 19 procent.

Figuur 3.3 Leeftijd bezoekers binnenstad (2009)



Bron: Passantenenquête

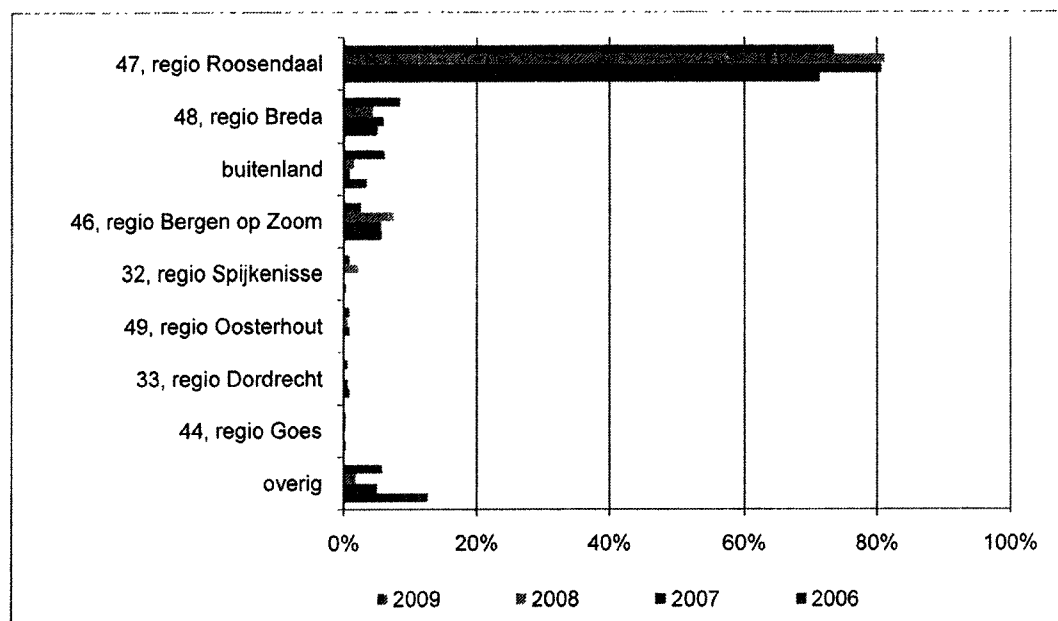
Onder de bezoekers van de Roosendaalse binnenstad zijn vrouwen oververtegenwoordigd. In 2009 is meer dan de helft van de bezoekers een vrouw (64 procent).

Het grootste gedeelte van de bezoekers aan de binnenstad woont in het postcodegebied 47 (zie figuur 3.4). Dit postcodegebied strekt zich uit van Roosendaal tot Moerdijk. Bijna driekwart van de bezoekers komt uit dit gebied. Eén op de tien bezoekers aan de Roosendaalse binnenstad woont in het postcodegebied 48 (regio Breda). In dit postcodegebied liggen plaatsen als Etten-Leur en Zundert. Uit het gebied dat ten westen van Roosendaal ligt, het postcodegebied 46 (regio Bergen op Zoom), komt in 2009 3 procent van de bezoekers. Dit is minder dan in de voorgaande jaren. In dit postcodegebied liggen onder andere de plaatsen Bergen op Zoom en Woensdrecht. Hiertegenover staat dat het aandeel buitenlandse bezoekers lijkt te zijn toegenomen⁴.

³ Met de term 'bezoekers aan de binnenstad' wordt bedoeld op het winkelend publiek in de binnenstad. Het uitgaanspubliek valt buiten de reikwijdte van de passantenquête.

⁴ Aangezien de herkomst van de bezoekers op verschillende manieren is vastgelegd, dient voorzichtig met deze cijfers te worden omgegaan. Conclusies als 'Het aandeel buitenlandse bezoekers is toegenomen' zijn dan ook niet gegrond.

Figuur 3.4 Herkomst bezoekers binnenstad



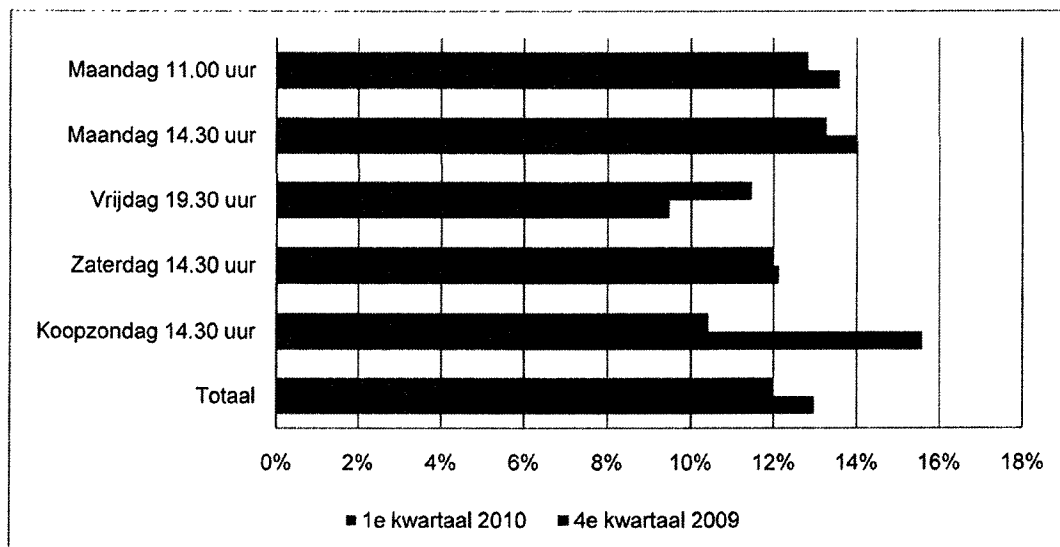
Bron: Passantenenquête gemeente Roosendaal

De Roosendaalse binnenstad telt vijf parkeergarages: Parkeergarage Biggelaar, Parkeergarage Roselaar, Parkeergarage Mill Hill, Parkeergarage Liga en Parkeergarage Nieuwe Markt. In twee van deze parkeergarages (Parkeergarage Roselaar en Parkeergarage Nieuwe Markt) zijn in het laatste kwartaal van 2009 en het eerste kwartaal van 2010 Belgische kentekens geregistreerd. Het aandeel Belgische parkeerders ligt in het laatste kwartaal van 2009 op 13 procent en in het eerste kwartaal van 2010 op 12 procent.

Op maandag ligt het aandeel auto's met een Belgisch kenteken op 13 procent (in 2010). Dit is iets hoger dan op vrijdagavond en zaterdag, wanneer respectievelijk 11 en 12 procent van de auto's een Belgisch kenteken heeft (zie figuur 3.5). Een mogelijke verklaring hiervoor is de warenmarkt die elke maandag in de binnenstad plaatsvindt.

Het aandeel Belgische bezoekers is op maandag, vrijdag en zaterdag redelijk stabiel. De koopzondagen laten in het laatste kwartaal van 2009 een duidelijke piek zien: ongeveer één op de zes auto's in de parkeergarages Roselaar en Nieuwe Markt hadden op dat moment een Belgisch kenteken. In het eerste kwartaal van 2010 is op de koopzondagen een terugval zichtbaar van het aandeel geparkeerde auto's met een Belgisch kenteken ten opzichte van het vierde kwartaal van 2009: van 16 procent in 2009 naar 10 procent in 2010. Let wel: cijfers van het laatste kwartaal met daarin de eindejaarsdrukte *À*-inkopen zeggen mogelijk dat meer Belgen in deze periode komen winkelen in Roosendaal dan in andere perioden van het jaar, maar dat laat zich pas vaststellen wanneer we ook in 2010 weer meten in het vierde kwartaal.

Figuur 3.5 Aandeel auto's met Belgisch kenteken in parkeergarages Roselaar en Nieuwe Markt

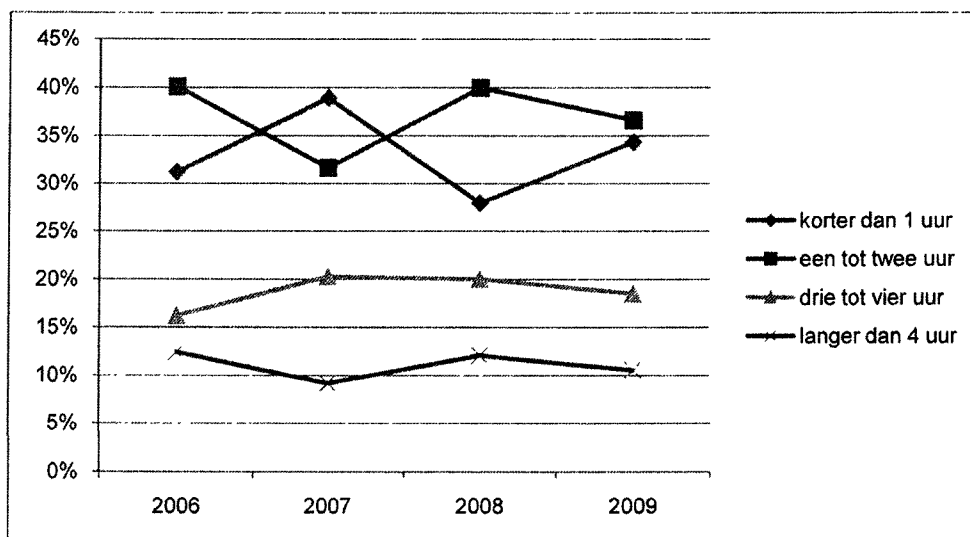


Bron: Parkeerbeheer Roosendaal

1.1.2 Verbljfsduur en bezoekfrequentie

De verbljfsduur van bezoekers aan de binnenstad fluctueert, maar voor alle jaren geldt dat het grootste gedeelte van de bezoekers maximaal twee uur in de binnenstad verbljft. In 2009 blijven zeven op de tien bezoekers maximaal twee uur in de binnenstad. Bijna een vijfde van de bezoekers verbljft drie tot vier uur in de binnenstad en één op de tien blijft langer dan vier uur in de binnenstad.

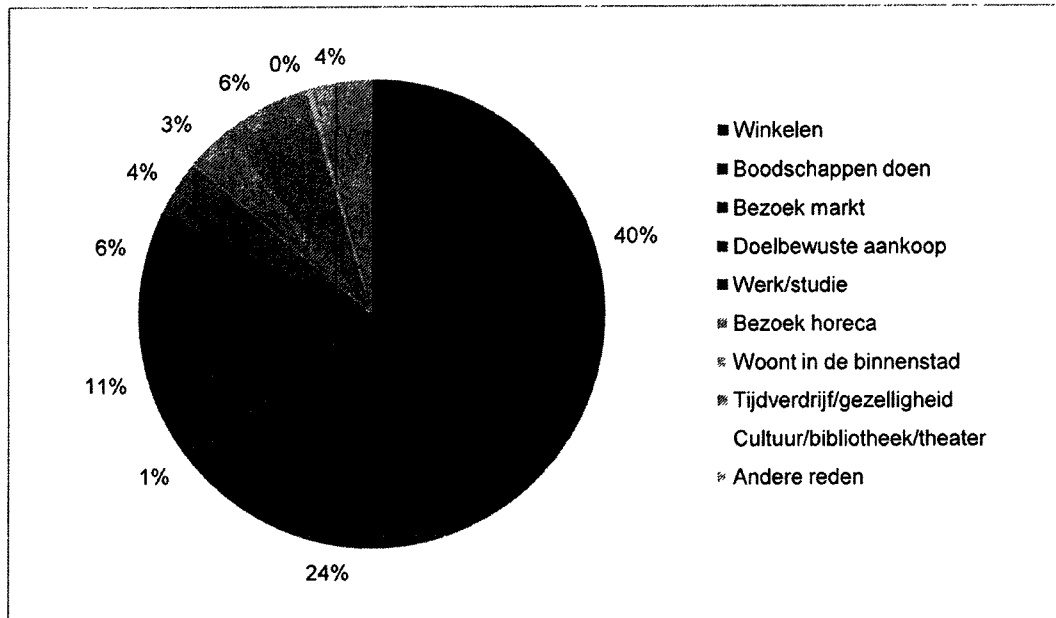
Figuur 3.6 Verbljfsduur bezoekers binnenstad



Bron: Passantenenquête gemeente Roosendaal

In 2009 zijn door bezoekers aan de binnenstad de volgende bezoekmotieven het meest genoemd: winkelen, boodschappen doen en het doen van een doelbewuste aankoop (grafiek 3.5)⁵.

Figuur 3.7 Bezoekmotieven bezoekers binnenstad (2009)



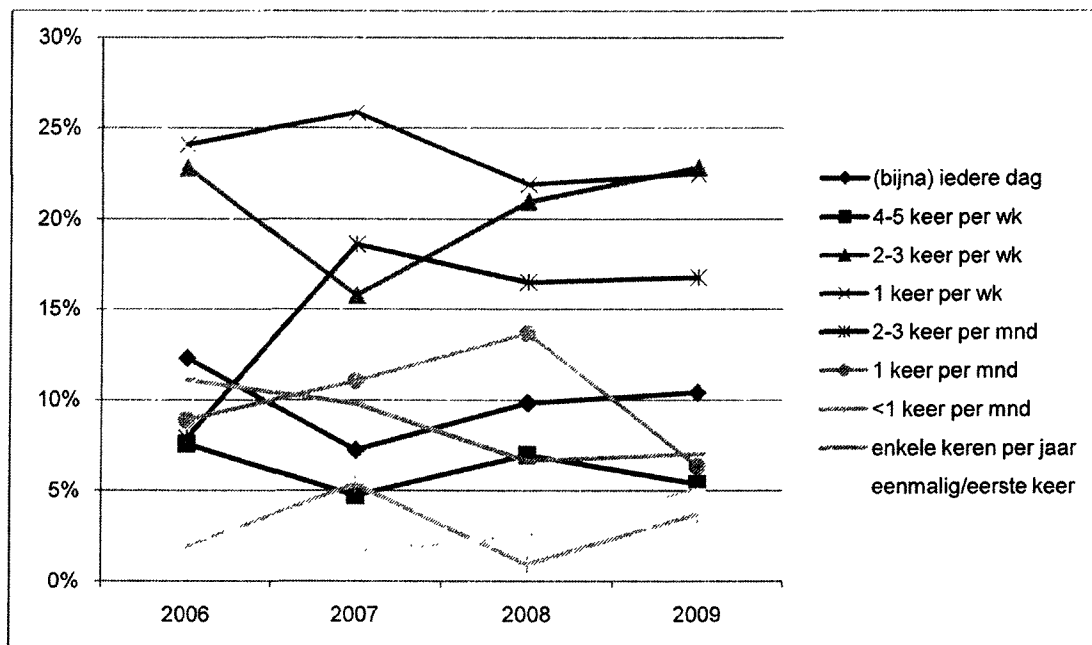
Bron: Passantenenquête gemeente Roosendaal

⁵ In de voorgaande jaren konden bezoekers meerdere bezoekmotieven aangeven. In 2009 was dat niet het geval en konden bezoekers slechts één motief noemen. Een vergelijking van de bezoekmotieven in 2009 met de bezoekmotieven in de voorgaande jaren is daardoor niet mogelijk.

In de periode 2006-2009 varieert de frequentie waarmee bezoekers naar de binnenstad gaan. Het aandeel bezoekers dat (bijna) iedere dag naar de binnenstad gaat is in 2009 gestabiliseerd. Dat geldt ook voor het aandeel bezoekers dat 1 keer per week, 2 tot 3 keer per maand of slechts enkele keren per jaar naar de binnenstad gaat. In vergelijking met 2008 is in 2009 het aandeel bezoekers dat 1 keer per maand de Roosendaalse binnenstad bezoekt fors afgenomen.

Meer dan de helft van de bezoekers (61 procent) komt minstens 1 keer per week in de binnenstad van Roosendaal.

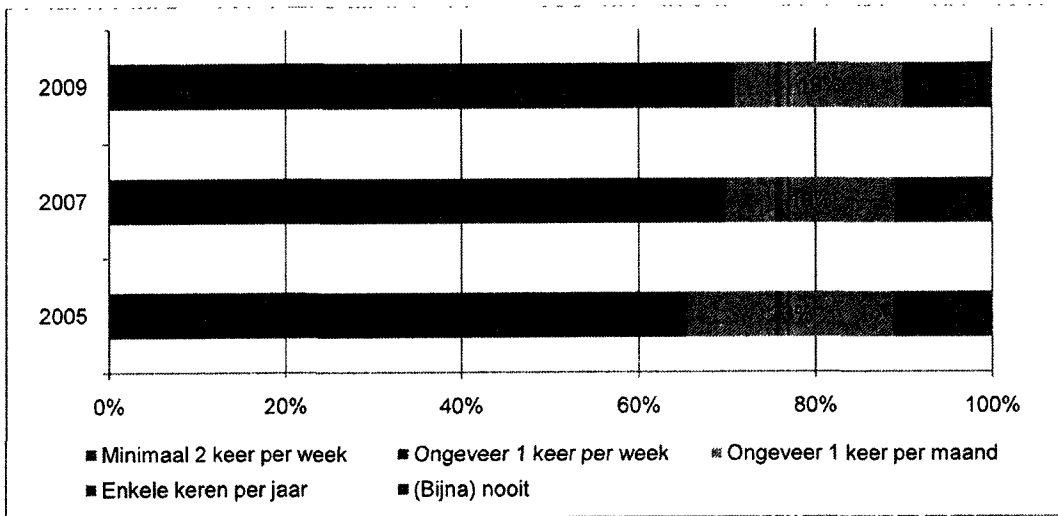
Figuur 3.8 Bezoekfrequentie bezoekers binnenstad



Bron: Passantenenquête gemeente Roosendaal

Bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op de Passantenenquête. In de Bewonersenquête is (aan de inwoners) gevraagd hoe vaak zij de binnenstad bezoeken. Het belang van de binnenstad is lokaal gezien groot: in 2009 bezochten zeven op de tien inwoners de binnenstad 1 keer per week of vaker. Dit aandeel is de afgelopen jaren vrijwel ongewijzigd gebleven.

Figuur 3.9 Bezoekfrequentie van inwoners aan de binnenstad (2005 en 2007)

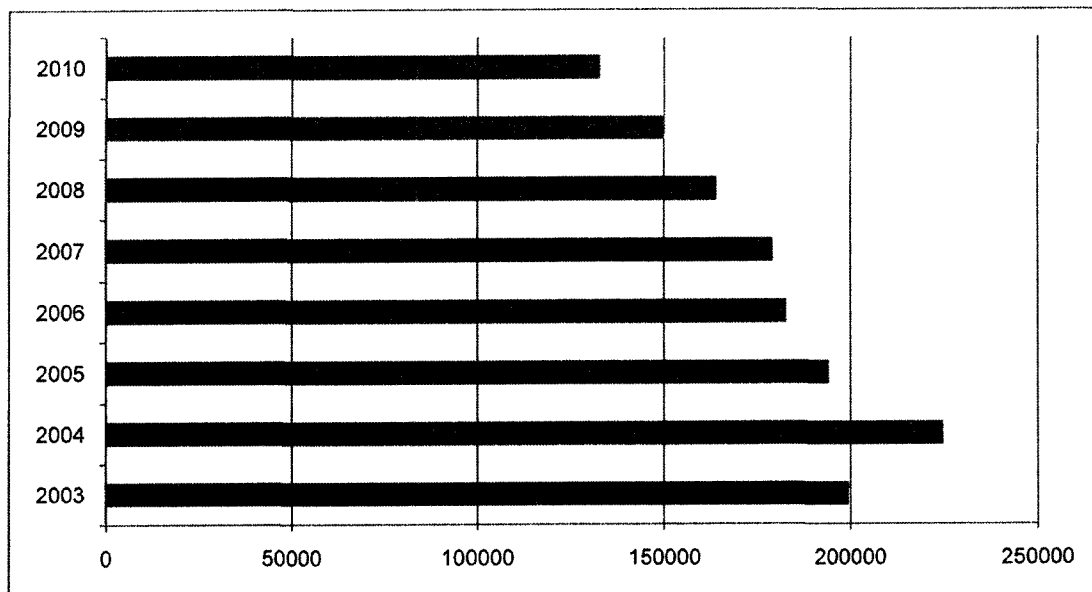


Bron: Bewonersenquête

1.1.3 Aantal bezoekers

Het aantal bezoekers aan de Roosendaalse binnenstad wordt in 2010 geraamd op 132.900 per week (zie grafiek 3.10). Ofwel, ongeveer 6,9 miljoen bezoekers op jaarbasis. Het aantal bezoekers per week is de afgelopen jaren gedaald. Deze afname is in lijn met de landelijke trend van dalende bezoekersaantallen in de binnensteden.

Grafiek 3.10 Geraamd aantal bezoekers binnenstad Roosendaal per week



Bron: Locatus

Het aantal weekbezoekers in de binnenstad is 1.900 per 1.000 m² winkelvloeroppervlak. Gemiddeld genereert het winkelaanbod in de door Locatus onderzochte winkelgebieden tussen 1.900 en 3.100 bezoekers per 1.000 m² winkelvloeroppervlak.

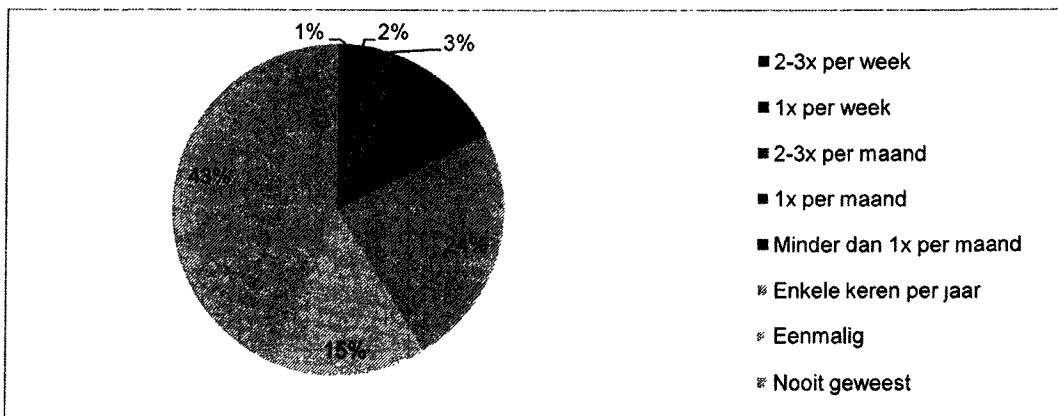
De penetratiegraad in een winkelgebied is de verhouding tussen het aantal passanten en het totaal aantal bezoekers. Als alle bezoekers alle delen van een winkelgebied bezoeken dan bedraagt de penetratiegraad 100 procent: het is dan overal precies even druk. Op het drukste punt in de binnenstad (Roselaarplein 5) bedraagt de penetratiegraad 79 procent. Dat betekent dat 79 procent van de bezoekers dit gedeelte van de binnenstad bezoekt. De gemiddelde penetratiegraad voor de binnenstad als geheel bedraagt 31 procent. Hiermee neemt Roosendaal een 89^a plaats in van 136 onderzochte winkelgebieden.

1.1.4 Combinatiebezoek Binnenstad - Rosada

Aan bezoekers van winkelcentrum de Roselaar zijn vragen gesteld over Rosada⁶.

Iets meer dan vier op de tien bezoekers van winkelcentrum de Roselaar (43 procent) zijn nog nooit in Rosada geweest. Van de bezoekers heeft 15 procent Rosada één keer bezocht. Bijna een kwart van de ondervraagde bezoekers (24 procent) gaat enkele keren per jaar naar Rosada. Van de bezoekers gaat 6 procent minder dan één keer per maand naar Rosada, 5 procent gaat één keer per maand en een even groot deel van de bezoekers gaat meerdere keren per maand naar Rosada.

Figuur 3.11 Bezoekfrequentie aan Rosada van bezoekers aan de binnenstad



Bron: Passantenenquête gemeente Roosendaal

Aan bezoekers van winkelcentrum de Roselaar is ook gevraagd of men de binnenstad en Rosada wel eens in combinatie bezoekt. Eén op de tien (11%) bezoekers maakt wel eens gebruik van een combinatiebezoek. De belangrijkste reden voor een combinatiebezoek is het winkelaanbod (56 procent). Negen op de tien bezoekers leggen nooit een combinatiebezoek af, vaak omdat men daar geen behoefte aan heeft (in 42 procent van de gevallen).

⁶ Het vergelijken van de beantwoording van de vragen over Rosada in 2009 met de beantwoording van deze vragen in 2007 en 2008 is niet mogelijk. In 2009 zijn de vragen over Rosada alleen gesteld aan bezoekers van winkelcentrum de Roselaar. Bovendien zijn in 2009 andere antwoordcategorieën gebruikt dan in de voorgaande jaren.

Onder bezoekers van Rosada zijn ook vragen gesteld over een combinatiebezoek aan Rosada en de binnenstad van Roosendaal.

Van de bezoekers van Rosada maakt 14 procent wel eens gebruik van een combinatiebezoek. De belangrijkste reden voor een combinatiebezoek is, net als bij bezoekers van winkelcentrum de Roselaar, het winkelaanbod (62 procent). Het merendeel van de bezoekers van Rosada (86 procent) legt geen combinatiebezoek af. De belangrijkste reden hiervoor is dat men geen behoefte heeft aan een combinatiebezoek (52 procent). Daarnaast vindt één op de vijf bezoekers van Rosada (22 procent) de afstand van een combinatiebezoek te groot.

4. Schoon, heel en veilig

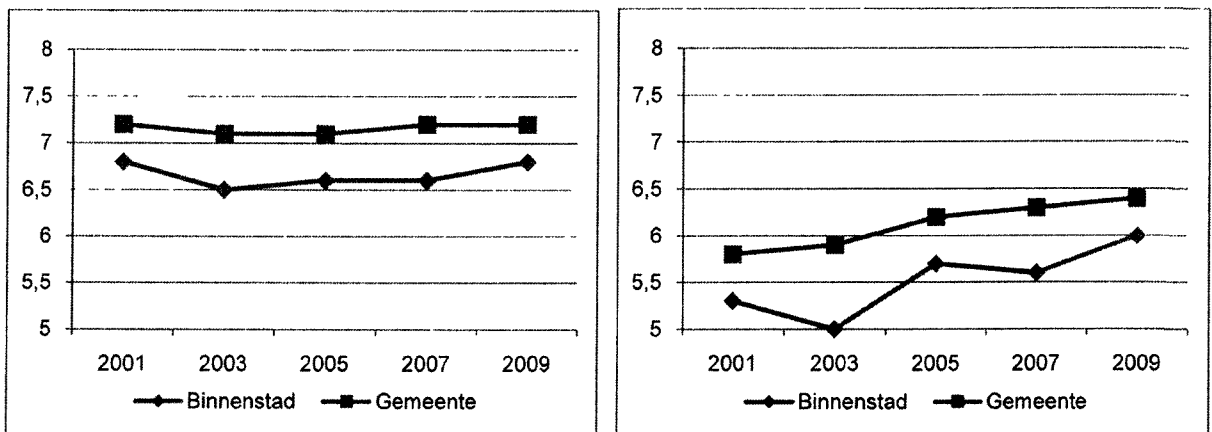
4.1 Algemeen oordeel bewoners

Het oordeel van bewoners van de binnenstad over hun buurt in het algemeen bedraagt in 2009 een 6,8. Dit is door de jaren heen redelijk stabiel gebleven en de waardering ligt in 2009 op hetzelfde niveau als in 2001. Als het gaat om de kwaliteit van de woonomgeving, dan geven de inwoners van de binnenstad in 2009 gemiddeld het rapportcijfer 6,0. Inwoners van de binnenstad zijn in 2009 duidelijk positiever over de kwaliteit van hun woonomgeving dan in de voorgaande jaren.

Figuur 4.1 Oordeel bewoners over buurt, woonomgeving, openbare ruimte en voorzieningen

Buurt in het algemeen (rapportcijfer)

Kwaliteit woonomgeving (rapportcijfer)



Bron: Bewonersenquête

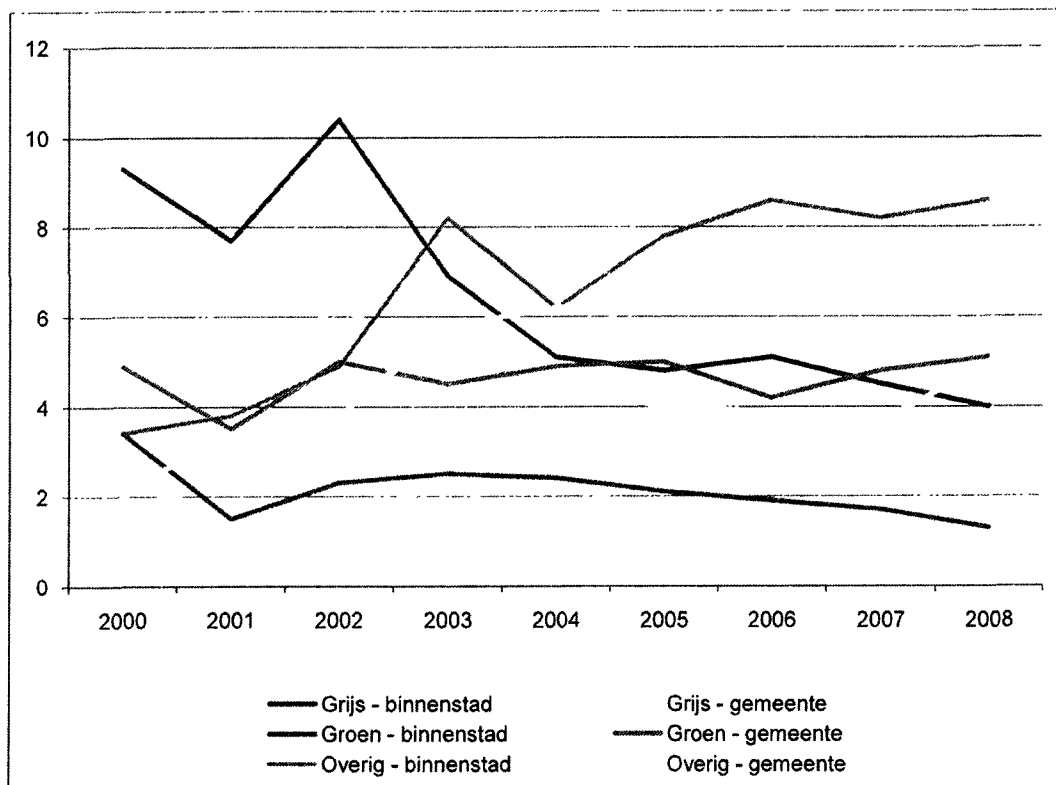
4.2 Schoon en heel

Wanneer we kijken naar de meldingen woonomgeving kunnen we een onderscheid maken tussen meldingen grijs, groen en overig.

Het aantal meldingen grijs in de binnenstad lag al jaren hoger dan in de hele gemeente, maar vanaf 2003 is het verschil kleiner geworden (zie figuur 4.2). In 2008 ligt het aantal meldingen grijs in de binnenstad zelfs lager dan in de gemeente als geheel: 4,0 meldingen per 100 woningen in de binnenstad en 4,9 meldingen per 100 woningen in de gemeente.

Het aantal meldingen groen ligt in de binnenstad duidelijk lager dan in de gemeente als geheel. In 2008 is het aantal meldingen groen 1,3 per 100 woningen in de binnenstad. Het aantal overige meldingen is in de binnenstad hoger dan in de gemeente als geheel, met uitzondering van 2004. In 2008 ligt het aantal overige meldingen in de binnenstad weer terug op het oude niveau van 2006. In dat jaar was het aantal overige meldingen het hoogst sinds 2000: gemiddeld 8,6 overige meldingen per 100 woningen.

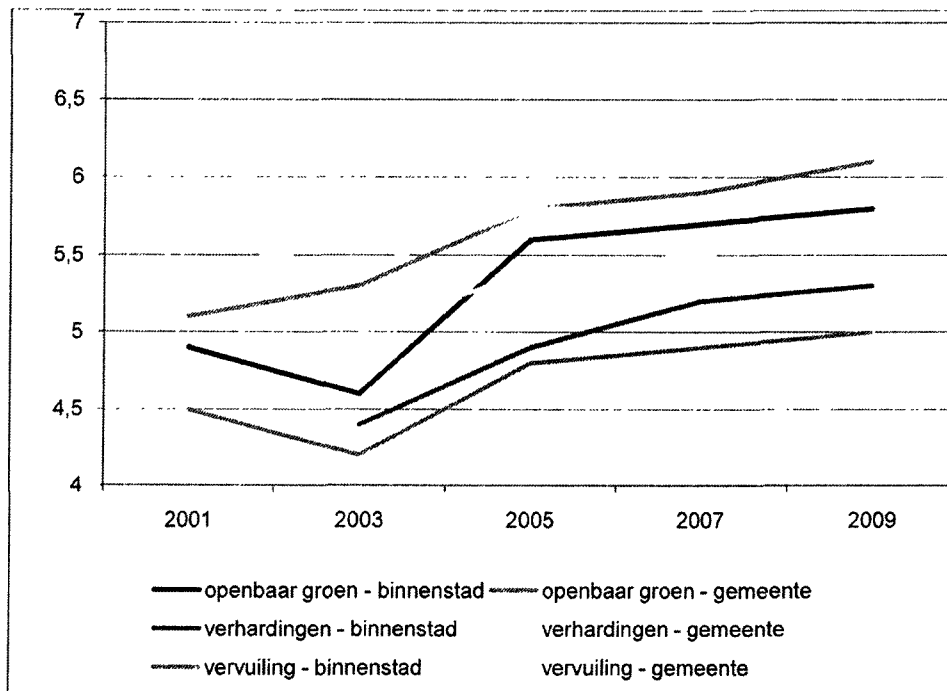
Figuur 4.2 Meldingen woonomgeving per 100 woningen



Bron: KMS

Figuur 4.3 geeft het oordeel weer van inwoners van de binnenstad over het onderhoud van het openbaar groen, onderhoud van de verhardingen en het ontbreken van vervuiling. Voor al deze aspecten van de openbare ruimte is sinds 2003 een duidelijke verbetering te zien in het oordeel van inwoners van de binnenstad. Ondanks deze verbetering zijn inwoners van de binnenstad minder tevreden over deze aspecten dan gemiddeld.

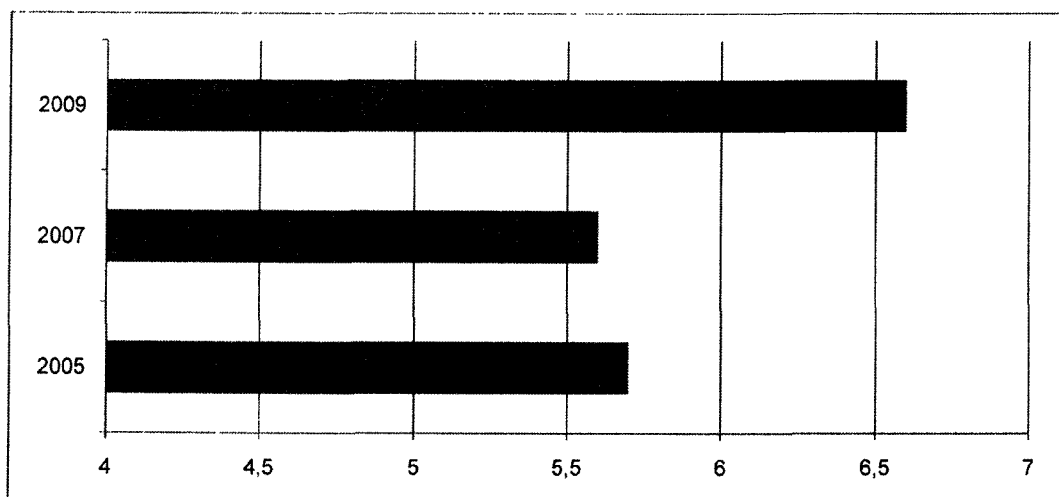
Figuur 4.3 Oordeel bewoners over buurt, woonomgeving, openbare ruimte en voorzieningen



Bron: Bewonersenquête

In de Bewonersenquête is inwoners gevraagd naar het oordeel over de straten en pleinen in het stadscentrum. De waardering van de straten en pleinen is fors toegenomen: van een 5,7 in 2005 en een 5,6 in 2007 naar een 6,6 in 2009. Inwoners zijn in 2009 dus duidelijk meer tevreden over de straten en pleinen in de binnenstad dan in de voorgaande jaren.

Figuur 4.4 Oordeel Roosendalers over straten en pleinen stadscentrum

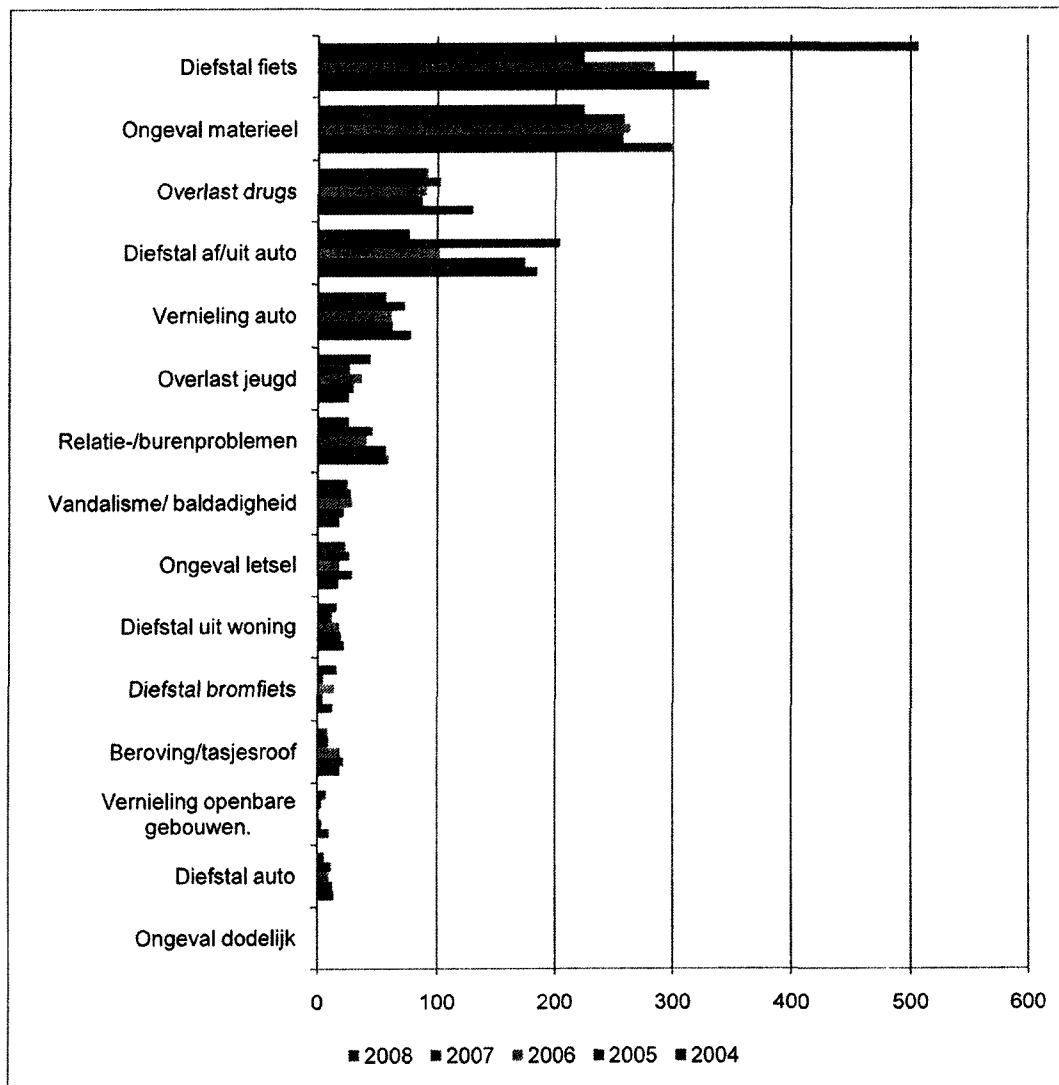


Bron: Bewonersenquête

4.3 Veilig

De onderstaande figuur geeft een overzicht van het aantal bij de politie binnengekomen meldingen per delictsoort voor de binnenstad. De meest opvallende stijging is fietsendiefstal van 225 naar 507 aangiftes in de binnenstad. Diefstal af/uit auto is daarentegen gedaald van 205 naar 77 meldingen. Ook het aantal meldingen van diefstal auto is afgenomen. Dit in tegenstelling tot het aantal meldingen diefstal bromfiets, dat juist is toegenomen. Verder is het aantal meldingen van overlast door jeugd gestegen.

Figuur 4.5 Meldingen in de binnenstad bij de politie



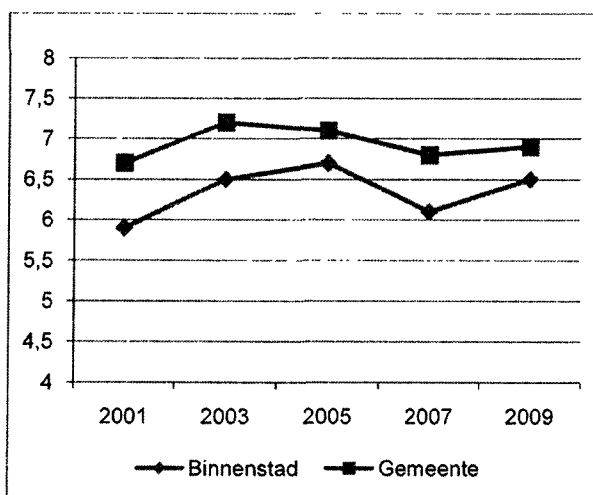
Bron: Politie Midden- en West-Brabant, bewerking team FID

Het veiligheidsgevoel van inwoners in de binnenstad is na een daling in 2007 opnieuw toegenomen in 2009. Inwoners van de binnenstad geven in dat jaar gemiddeld een 6,5 aan hun veiligheidsgevoel. Dit betekent dat deze groep inwoners zich minder veilig voelt dan gemiddeld (gemiddeld in 2009: 6,9). Ook de verkeersveiligheid wordt door inwoners van de binnenstad lager gewaardeerd dan gemiddeld, maar deze waardering is wel toegenomen (van een 5,2 naar een 5,6).

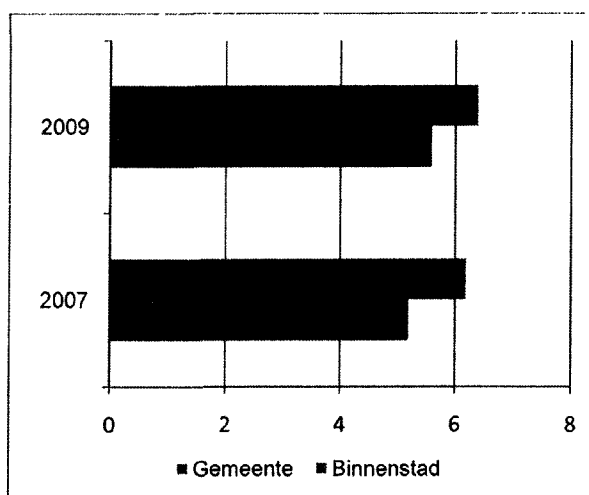
De binnenstad scoort zichtbaar slechter op het ontbreken van ongewenste activiteiten dan de gemeente Roosendaal als geheel. Toch is de waardering van het ontbreken van ongewenste activiteiten door inwoners van de binnenstad toegenomen van een 4,7 in 2007 naar een 5,4 in 2009. Het oordeel over de straatverlichting in de binnenstad is door de jaren heen vrijwel onveranderd gebleven.

Figuur 4.6 Oordeel bewoners over buurt, woonomgeving, openbare ruimte en voorzieningen

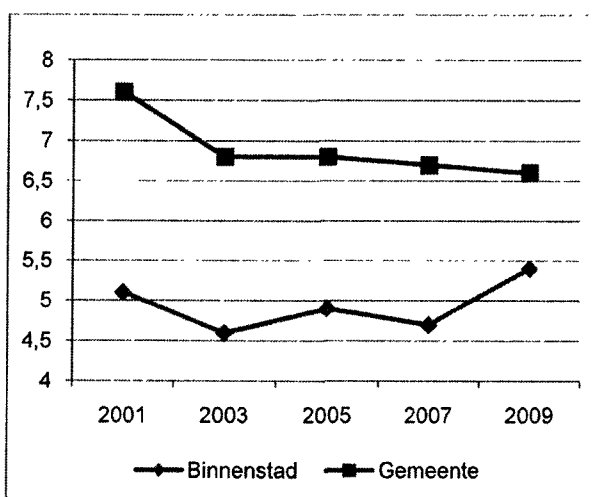
Veiligheidsgevoel (rapportcijfer)



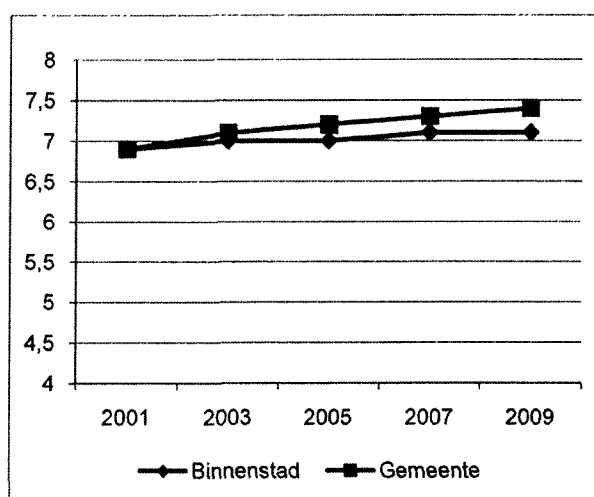
Rapportcijfer verkeersveiligheid (rapportcijfer)



Ontbreken ongewenste activiteiten (rapportcijfer)



Straatverlichting (rapportcijfer)



Bron. Bewonersenquête

In de Bewonersenquête is van een reeks vervelende voorvallen gevraagd of men vindt dat deze vaak, soms of (bijna) nooit voorkomt in de eigen buurt. Tabel 4.1 geeft per voorval het percentage bewoners van de binnenstad weer dat vindt dat het voorval vaak voorkomt.

Hondenpoep, rommel op straat, te hard rijdend verkeer, beschadiging van auto's en parkeeroverlast komen volgens een grote groep inwoners van de binnenstad vaak voor (36 procent of meer). Voor vrijwel alle vervelende voorvallen geldt dat in 2009 minder inwoners van de binnenstad aangeven dat dit voorval vaak voorkomt. De sterkste daling is te zien bij te hard rijdend verkeer (-14 procentpunten), geluidsoverlast (- 13 procentpunten) en gewelddelicten, bedreiging en lastig vallen (- 13 procentpunten). Maar ook het percentage inwoners dat vaak last heeft van beschadiging van auto's (- 10 procentpunten) en drugsoverlast (-10 procentpunten) is flink afgenomen in 2009.

Tabel 4.1 Percentage bewoners binnenstad dat vindt dat voorval vaak voorkomt

	2005	2007	2009	2007-2009
Hondenpoep	57	54	51	-3
Rommel op straat	49	48	46	-2
Te hard rijden	49	52	38	-14
Beschadiging van auto's, diefstal wieldoppen enz.	49	46	36	-10
Parkeeroverlast	45	37	36	-1
Fietsendiefstal	40	39	30	-9
Diefstal uit/inbraak in auto's	45	35	27	-8
Drugsoverlast	28	33	23	-10
Vernieling van straatmeubilair (bushokjes, bankjes, speeltoestel)	22	23	20	-3
Overlast van groepen jongeren	17	23	19	-4
Geluidsoverlast	24	28	15	-13
Gewelddelicten, bedreiging, lastig vallen	16	26	13	-13
Bekladding van muren en gebouwen	13	13	10	-3
Stankoverlast	6	9	9	0
Overlast van omwonenden	3	6	9	3
Overlast van horeca	8	11	6	-5
Inbraak in woningen	7	5	5	0
Overlast van industrie of bedrijven	3	3	3	0

Bron: Bewonersenquête

5. Bereikbaarheid

5.1 Parkeren

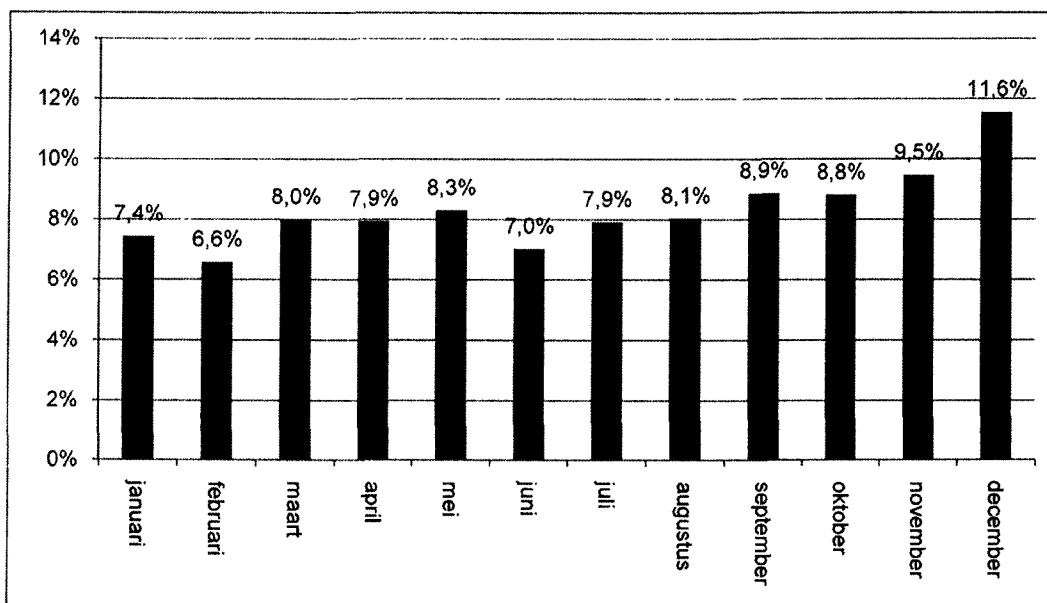
De parkeervakken in het centrum zijn met name geconcentreerd op een aantal parkeerterreinen en –garages en bevinden zich met name aan het zuidwestzijde van het centrumgebied. In het hele centrumgebied (buurten Centrum-oud, Centrum-nieuw, Stationsbuurt en Vrouwenhof) bevinden zich 3.485 parkeervakken.

De binnenstad van Roosendaal telt vijf parkeergarages: Parkeergarage Biggelaar, Parkeergarage Roselaar, Parkeergarage Mill Hill, Parkeergarage Nieuwe Markt en Parkeergarage Liga. De openingstijden van Parkeergarage Liga zijn beperkt. Deze garage wordt op vrijdagavond, zaterdag en koopzondagen opengesteld als aanvulling op het parkeeraanbod van Parkeergarage Roselaar.

De onderstaande grafiek geeft inzicht in de maandelijkse bijdrage van de parkeergarages aan de jaaromzet. Op basis van de grafiek kan een beeld worden gevormd van het seizoensverloop in de binnenstad. De omzetbijdrage ligt in de periode september tot en met december duidelijk hoger dan in de rest van het jaar. Hierbij is december een absolute piekmaand, in deze maand wordt 11,6 procent van de jaaromzet van de parkeergarages gerealiseerd. Deze piek wordt gevolgd door een daling van de omzetbijdrage in januari tot 7,4 procent. Februari is wat betreft het gebruik van de parkeergarages een rustige maand: deze maand draagt slechts 6,6 procent bij aan de jaaromzet van de parkeergarages. In de periode maart tot en met augustus schommelt de omzetbijdrage rond de 8,0 procent. In deze periode is de omzetbijdrage het laagst in juni: 7,0 procent van de jaaromzet wordt in deze maand gerealiseerd.

Parkeer Beheer hanteert nog het historische seizoenspatroon van 2000 tot en met 2005. Daarna werd het beeld verstoord door de bouw van de parkeergarage Nieuwe Markt. Bovendien was er in 2009 als gevolg van de economische crisis geen sprake van een patroon dat gehanteerd kon worden voor planning in de daarop volgende jaren. Een nieuw seizoenspatroon zal na 2010 worden opgesteld door het vergelijken van het huidige patroon met het patroon van 2010.

Figuur 5.1 Omzetbijdrage parkeergarages per maand in de jaren 2000-2005

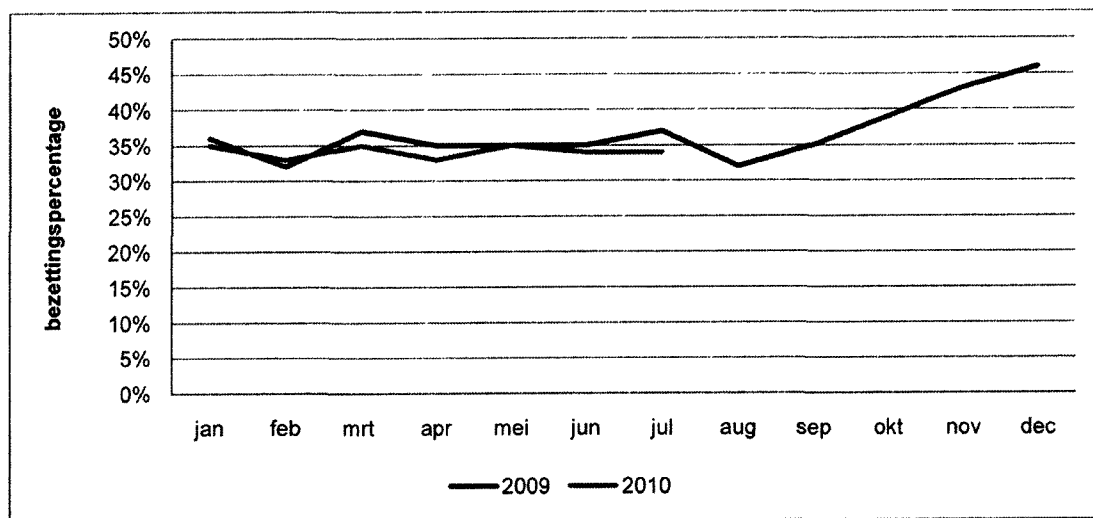


Bron: Parkeerbeheer Roosendaal

De figuren 5.2 en 5.3 geven voor de vijf parkeergarages in de binnenstad de financiële bezetting weer voor de periode januari 2009 tot en met juni 2010. Het seizoensbeeld in deze figuren is overeenkomstig met het seizoensbeeld dat ontstaat op basis van de maandelijkse omzetbijdrage (figuur 5.1).

De bezettingsgraad van de parkeergarages in de binnenstad komt in de periode januari tot en met juli 2010 iets lager uit dan in dezelfde periode in 2009.

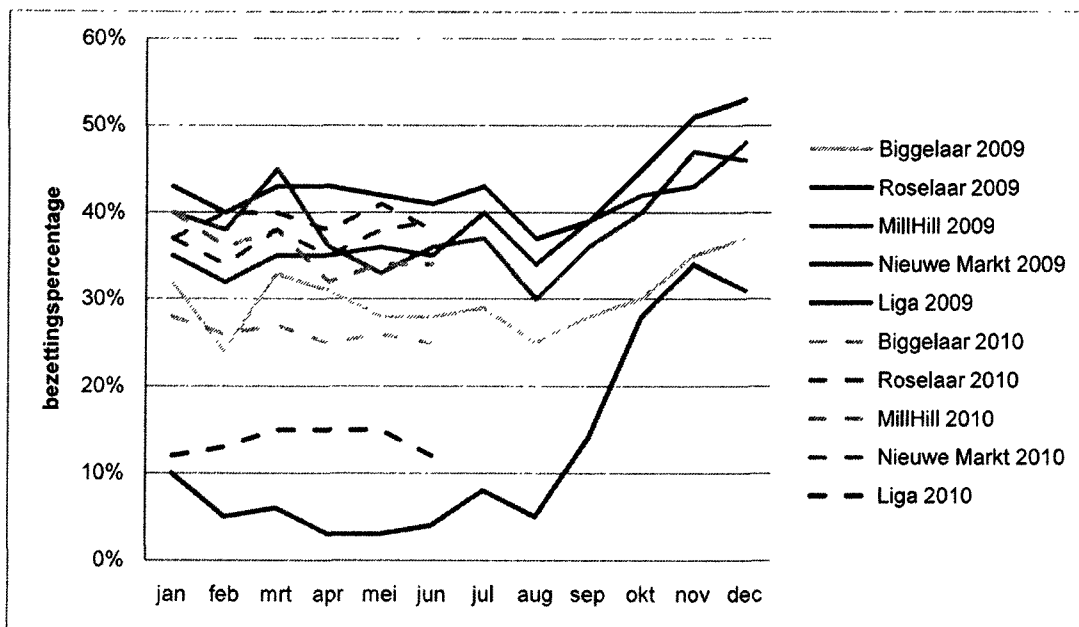
Figuur 5.2 Financiële bezetting 2009-2010 parkeergarages samen



Bron: Parkeerbeheer Roosendaal

Een vergelijking per parkeergarage van de periode januari-juni 2010 met dezelfde periode in 2009 laat zien dat de financiële bezetting van de parkeergarages per jaar verschilt. Parkeergarage Liga laat in 2010 een stijging zien in de financiële bezetting. Deze stijging hangt samen met de tijdelijke afsluiting van een deel van de Mill Hill parkeergarage en met een in 2009 gevoerde promotiecampagne voor de parkeergarage Liga. In 2010 is de financiële bezetting van de parkeergarages Biggelaar, Mill Hill en Roselaar over het algemeen iets lager dan in 2009. Het omgekeerde is het geval voor parkeergarage Nieuwe Markt: de financiële bezetting van deze garage is juist in 2010 iets hoger dan in 2009. Van de verschillende parkeergarages heeft garage Roselaar in 2009 en 2010 over het algemeen de hoogste financiële bezetting.

Figuur 5.3 Financiële bezetting 2009-2010 per parkeergarage

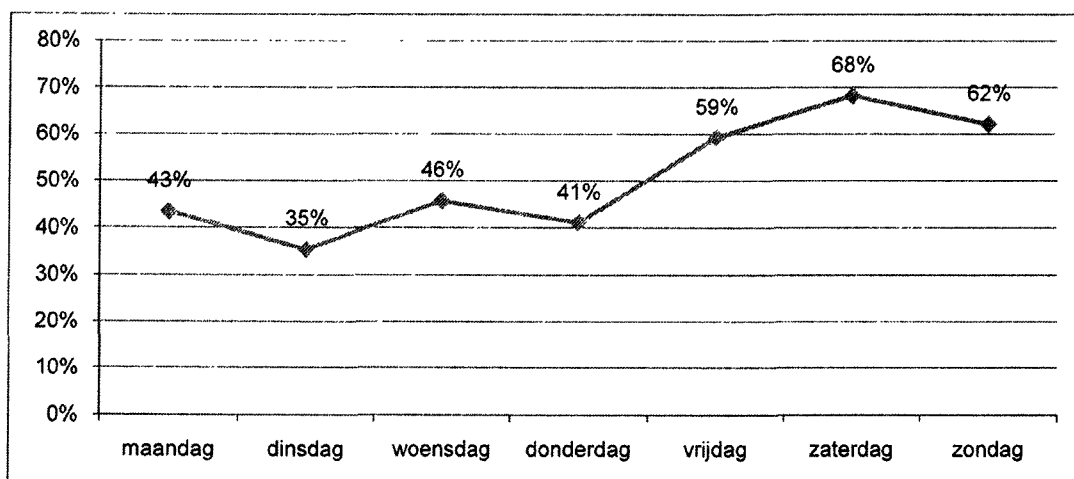


Bron: Parkeerbeheer Roosendaal

Voor de parkeergarage Nieuwe Markt is in figuur 5.4 de bezetting per dag weergegeven. Het bezettingspercentage fluctueert tussen de 35 en 68 procent. Op maandag tot en met donderdag ligt het aandeel bezette parkeerplaatsen rond de 41 procent. Op dinsdag is het bezettingspercentage het laagst: 35 procent.

In de tweede helft van de week liggen de bezettingspercentages beduidend hoger: op vrijdag is bijna zes op de tien parkeerplaatsen tijdens de winkeltijden bezet en op zaterdag zelfs bijna zeven op de tien. Het bezettingspercentage ligt op koopzondagen rond de 60 procent.

Figuur 5.4 Bezettingspercentage parkeergarage Nieuwe Markt per dag in 2010

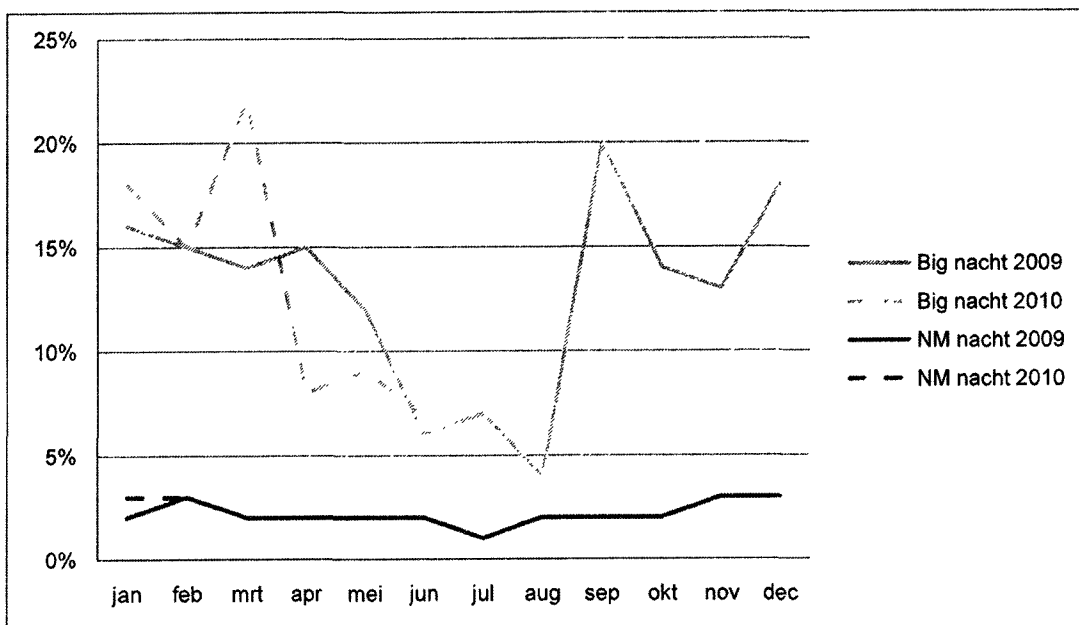


Bron: Parkeerbeheer Roosendaal

In de binnenstad zijn twee parkeergarages ook 's nachts geopend: parkeergarages Nieuwe Markt en Biggelaar. Parkeergarage Nieuwe Markt is 24 uur per dag en 7 dagen per week geopend. Parkeergarage Biggelaar is van maandag tot en met donderdag van 7.45u tot 24.00u geopend en van vrijdagochtend 8.15u tot zondagnacht 24.00u doorlopend geopend.

De financiële bezetting van parkeergarage Biggelaar is 's nachts duidelijk hoger dan van parkeergarage Nieuwe Markt. De parkeergarage Biggelaar ontvangt ook de bezoekers van schouwburg de Kring, dat verklaart de hogere bezetting in het voorjaar, het najaar en de winter (schouwburgseizoen). Uiteraard zorgt het schouwburgbezoek voor een aanvulling op de bezettingscijfers van de garage Biggelaar. Daarnaast mag worden geconcludeerd dat de garage Biggelaar gunstiger gelegen is ten opzichte van het Roosendaalse uitgaansgebied (Tongerloplein, Bloemenmarkt en Markt). Parkeren om uit te gaan doet de bezoeker eerder in de garage Biggelaar dan in de garage Nieuwe Markt. De bezetting van Biggelaar varieert van 4 procent (augustus 2009) tot 22 procent (februari 2010). Van parkeergarage Nieuwe Markt schommelt de financiële bezetting in 2009 en 2010 rond de 2 en 3 procent.

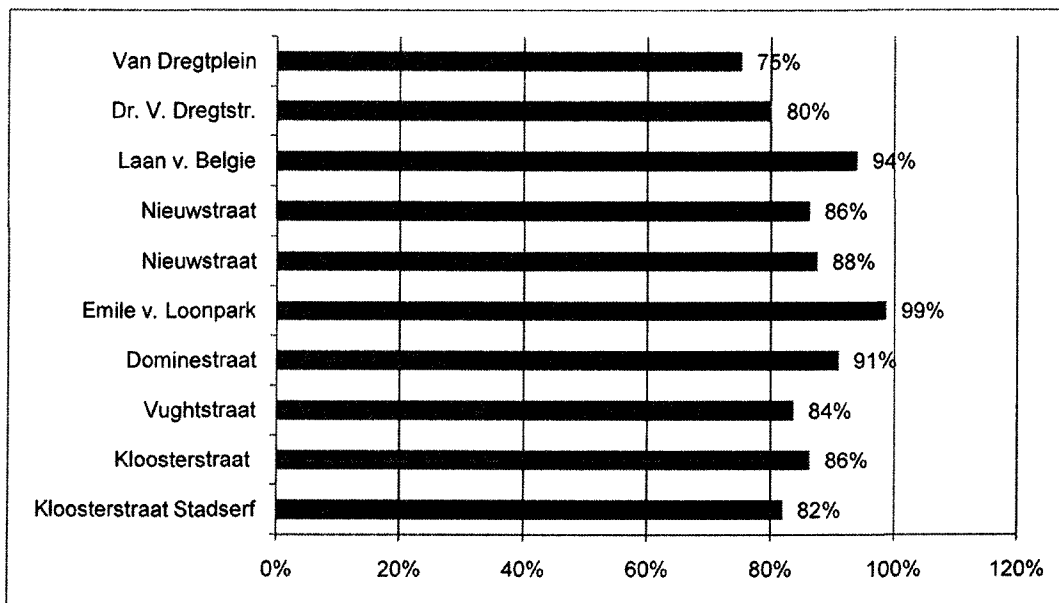
Figuur 5.5 Financiële bezetting 's nachts 2009-2010 per parkeergarage



Bron: Parkeerbeheer Roosendaal

In maart 2010 is op elke vrijdag en zaterdag een parkeerdrukmeting uitgevoerd voor verschillende parkeerterreinen in de binnenstad. De parkeerdruk ligt op deze parkeerterreinen gemiddeld op 84 procent. Een absolute uitschieter is het parkeerterrein bij het Emile van Loonpark: dit terrein kent op vrijdag en zaterdag een gemiddelde bezetting van 99 procent.

Figuur 5.6 Parkeerdrukmeting uitgevoerd elke vrijdag en zaterdag in maart 2010

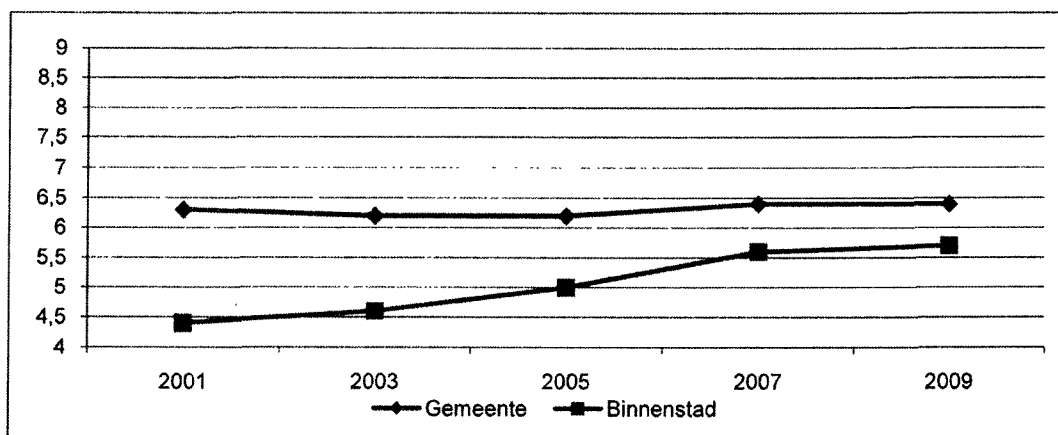


Bron: Parkeerbeheer Roosendaal

5.2 Waardering bereikbaarheid en parkeren

De waardering van inwoners van de binnenstad over het aantal parkeergelegenheden in de buurt is na een stijging in 2009 gestabiliseerd. Inwoners geven in 2009 een 5,7 aan het aantal parkeergelegenheden in de buurt, in 2001 was dit nog een 4,4. Ondanks deze vooruitgang ligt de waardering door inwoners van de binnenstad nog steeds onder het gemiddelde niveau.

Figuur 5.7 Oordeel bewoners over het aantal parkeergelegenheden in de buurt

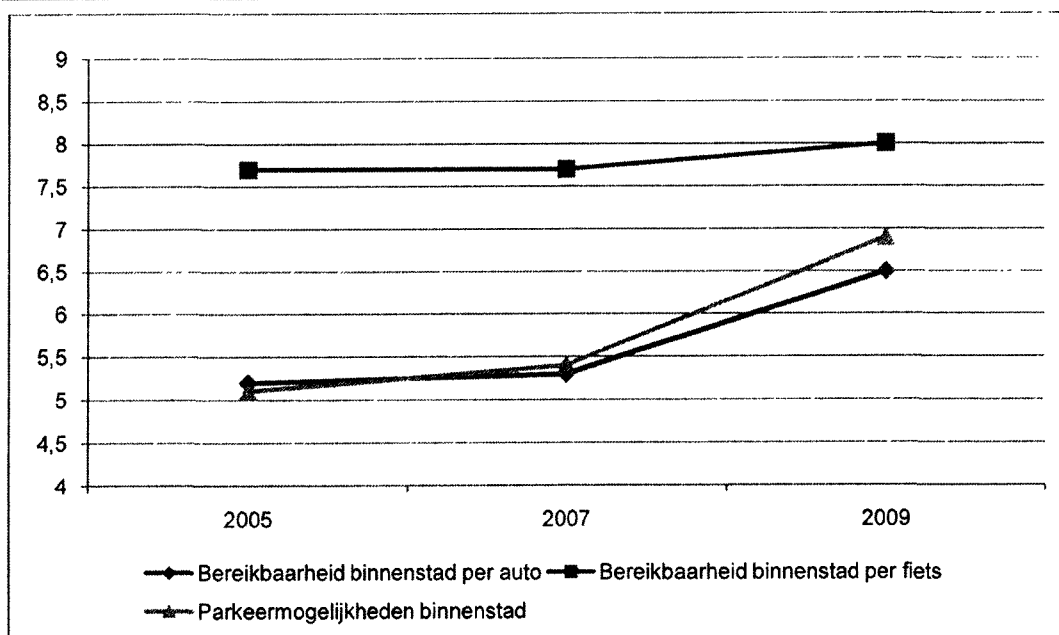


Bron: Bewonersenquête

In 2009 is de bereikbaarheid van de binnenstad per auto voor het eerst door inwoners met een voldoende gewaardeerd. Inwoners gaven in 2005 een 5,2 aan de bereikbaarheid van de binnenstad, in 2007 een 5,3 en in 2009 is dit toegenomen tot een 6,5. Dezelfde forse verbetering is zichtbaar bij de parkeermogelijkheden voor de auto in de binnenstad. In 2005 en 2007 waardeerden inwoners dit met een onvoldoende (respectievelijk een 5,1 en een 5,4). In 2009 zijn de parkeermogelijkheden voor het eerst met een voldoende (6,9) gewaardeerd.

Ook de waardering van de bereikbaarheid van de binnenstad per fiets is toegenomen: van een 7,7 in 2005 en 2007 naar een 8,0 in 2009. De stallingsmogelijkheden in de binnenstad voor de fiets worden in 2009 door inwoners gemiddeld met een 7,2 beoordeeld⁷.

Figuur 5.8 Oordeel Roosendalers over bereikbaarheid en parkeermogelijkheden in het stadscentrum



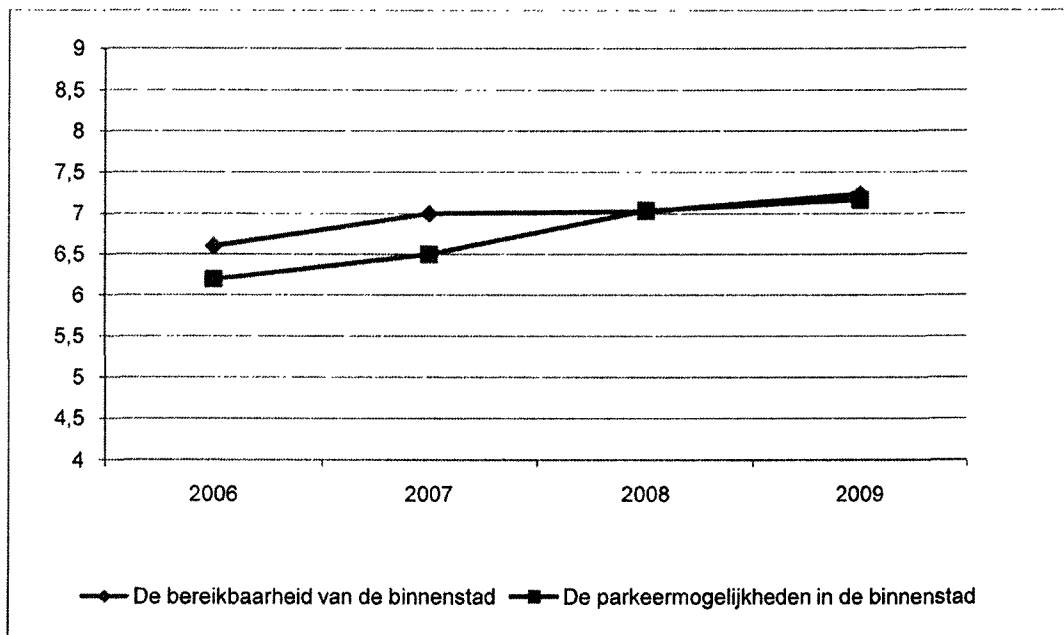
Bron: Bewonersenquête

Aan bezoekers van de binnenstad⁸ is ook gevraagd naar hun oordeel over de bereikbaarheid van en de parkeermogelijkheden in de binnenstad (zie figuur 5.9). De waardering hiervan is toegenomen van een 7,0 in 2008 naar een 7,2 in 2009. Over de hele periode bezien is de waardering van de parkeermogelijkheden flink verbeterd: een toename van een rapportpunt (van 6,2 naar 7,2).

⁷ In de Bewonersenquête van 2009 is inwoners voor het eerst gevraagd naar hun waardering van de stallingsmogelijkheden voor de fiets in de binnenstad.

⁸ Met de term 'bezoekers aan de binnenstad' wordt bedoeld op het winkelend publiek in de binnenstad. Het uitgaanspubliek valt buiten de reikwijdte van de passantenquête.

Figuur 5.9 Oordeel bezoekers binnenstad over bereikbaarheid en parkeermogelijkheden

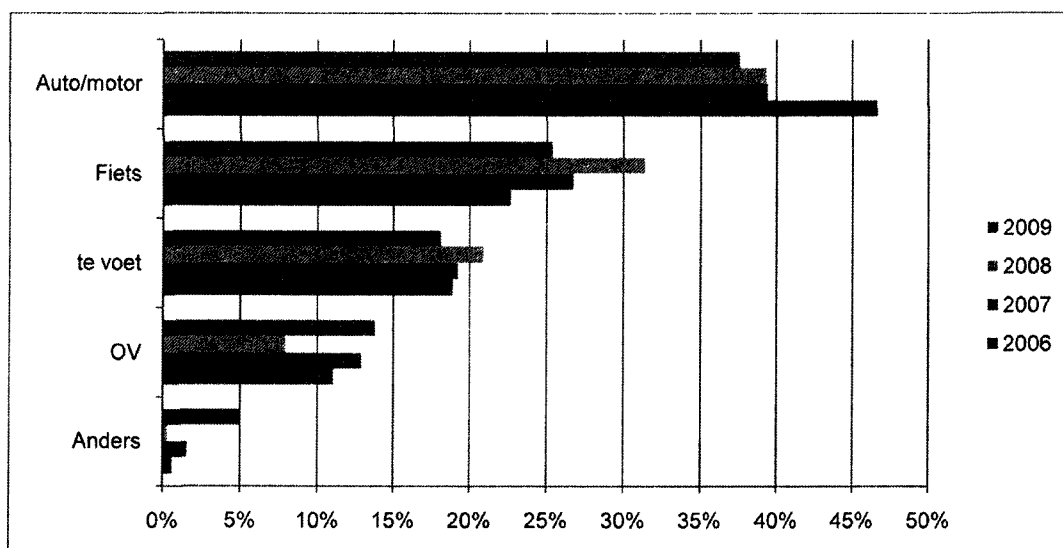


Bron: Passantenenquête

5.3 Vervoerswijze bezoekers

Bijna vier op de tien bezoekers (38 procent) komen in 2009 met de auto (of motor) naar de binnenstad. Dit aandeel is na een aanvankelijke daling in 2007 al een aantal jaren redelijk stabiel. In 2009 komt een kwart van de bezoekers met de fiets naar de binnenstad, dat is minder dan in 2008 toen 31 procent met de fiets kwam. Bijna één op de vijf bezoekers (18 procent) gaat te voet naar de binnenstad. Het aandeel bezoekers dat gebruik maakt van het openbaar vervoer om naar de binnenstad te gaan is toegenomen: van 8 procent in 2008 naar 14 procent in 2009.

Figuur 5.10 Vervoerswijze van bezoekers binnenstad



Bron: Passantenenquête gemeente Roosendaal

6. Diversiteit aanbod

In dit hoofdstuk worden cijfers weergegeven over de diversiteit van de detailhandel en leisure in de binnenstad. Naast cijfers over aantallen detailhandel en leisurevestigingen naar type wordt er ook weergegeven hoe Roosendalers en bezoekers de sfeer en voorzieningen in de binnenstad beoordelen.

6.1 Detailhandel

Het aantal verkooppunten in de binnenstad laat weer een stijgende lijn zien. Het aantal verkooppunten ligt in 2009 op hetzelfde niveau als in 2007. De grootste stijging is te zien in de branches levensmiddelen en media. De volgende branches laten een (geringe) daling zien: wonen, huishoudelijke artikelen, schoenen en lederwaren en juwelier en optiek.



Tabel 6.1 Aantal verkooppunten en winkelvloeroppervlak detailhandel

Branche	aantal verkooppunten				winkelvloeroppervlak				
	<i>Peildatum</i>	mrt-06	apr-07	mrt-08	okt-09	mrt-06	apr-07	mrt-08	okt-09
Levensmiddelen		36	32	33	39	4201	3910	3881	7356
Persoonlijke verzorging		11	12	11	12	1889	1933	1967	2105
Warenhuis		3	3	2	2	7440	7440	6640	6468
Kleding en mode		97	97	90	94	15063	15458	15523	16070
Schoenen en lederwaren		19	22	20	18	4588	4703	4726	4652
Juwelier en optiek		17	15	16	15	1187	1176	1231	1179
Huishoudelijke en luxe art.		17	17	15	13	3493	2873	3487	3494
Antiek en kunst		4	3	2	2	241	185	113	113
Sport en spel		12	15	16	18	4946	5085	5337	5317
Hobby		11	13	10	10	1009	880	920	891
Media		9	11	10	15	1494	1522	1410	1758
Plant en dier		6	6	6	8	963	963	968	1115
Bruin en witgoed		17	17	16	18	2534	2571	2581	2875
Auto en fiets		5	4	5	6	640	590	642	835
Doe het zelf		3	4	4	4	2341	2381	2381	2247
Wonen		17	15	14	11	8231	8132	7539	7091
Detailhandel overig		19	22	20	23	1573	1742	1802	1635
Totaal detailhandel		303	308	290	308	61833	61544	61148	65201

Bron: Locatus

6.2 Leisure

Kijken we naar het segment 'Leisure' dan zien we een flinke stijging. Er is een fors aantal cafés en lunchrooms bijgekomen. Restaurant laat een lichte daling zien, maar daarentegen is er nieuw element bij: hotel/restaurant. Het totaal aan restaurants is dus gestegen. De binnenstad is verder uitgebreid met twee fitnessen.



Tabel 6.2 Leisure naar branche

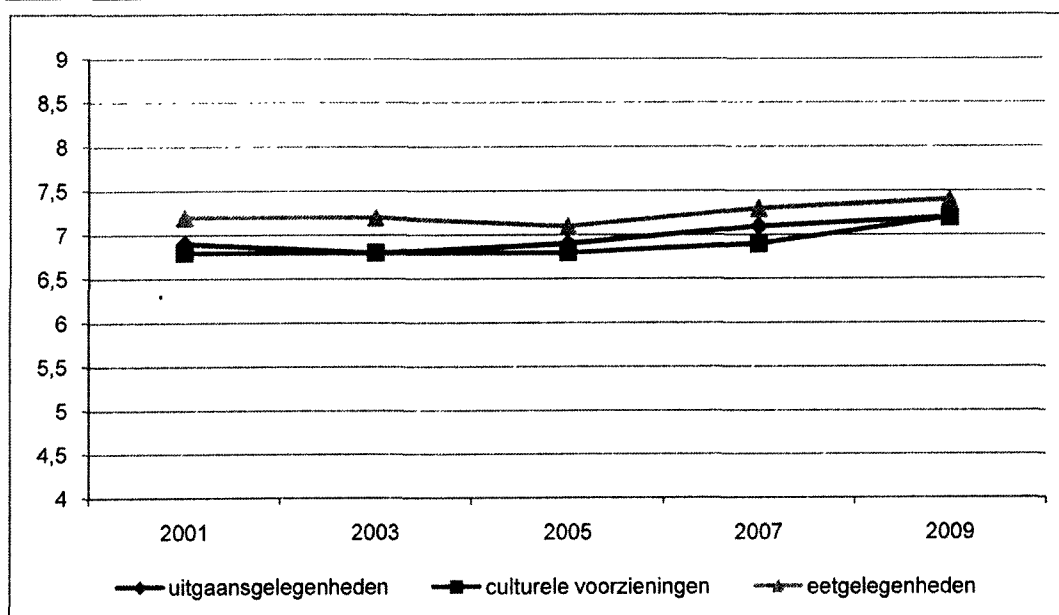
Branche	apr-05	mrt-06	apr-07	mrt-08	Okt-09
Café	39	35	32	30	34
Restaurant	20	25	23	22	21
Café-Restaurant	-	-	3	5	6
Discotheek	-	-	-	1	1
Koffiehuis	2	2	3	4	4
Coffeeshop	3	3	3	3	3
Seks/nachtclubs	1	1	1	1	1
Fastfood	6	6	5	6	8
Bezorgen/halen	4	4	5	5	5
Grillroom/shoarma	9	8	6	7	7
IJssalon	1	1	1	1	2
Lunchroom	7	5	5	4	9
Hotel	1	1	1	1	1
Hotel/restaurant					3
Bibliotheek	1	1	1	1	1
Bioscoop	1	1	1	1	1
Galerie	2	2	2	2	2
Kunsttieleen	1	2	2	2	3
Museum	1	1	1	1	1
Theater	1	1	1	1	1
Amusementhal	2	3	2	2	3
Zonnebank	1	1	2	2	2
Fitness					2
Totaal leisure	103	103	100	102	121

Bron: Locatus

6.3 Beleving

In de Bewonersenquête wordt bij elke meting gevraagd wat Roosendalers vinden van de eetgelegenheden, uitgaansgelegenheden en culturele voorzieningen in hun stad. Hierbij gaat het dus niet specifiek over de binnenstad, maar het gros van dat soort voorzieningen is wel daar gelokaliseerd. De Roosendalers geven in 2009 gemiddeld een 7,4 voor de eetgelegenheden in hun stad, een 7,2 voor de uitgaansgelegenheden en een 7,2 voor de culturele voorzieningen. De waardering voor de eetgelegenheden, uitgaansgelegenheden en culturele voorzieningen ligt in 2009 iets hoger dan in de voorgaande jaren (zie figuur 6.1).

Figuur 6.1 Oordeel inwoners over eetgelegenheden, uitgaansgelegenheden en culturele voorzieningen in Roosendaal

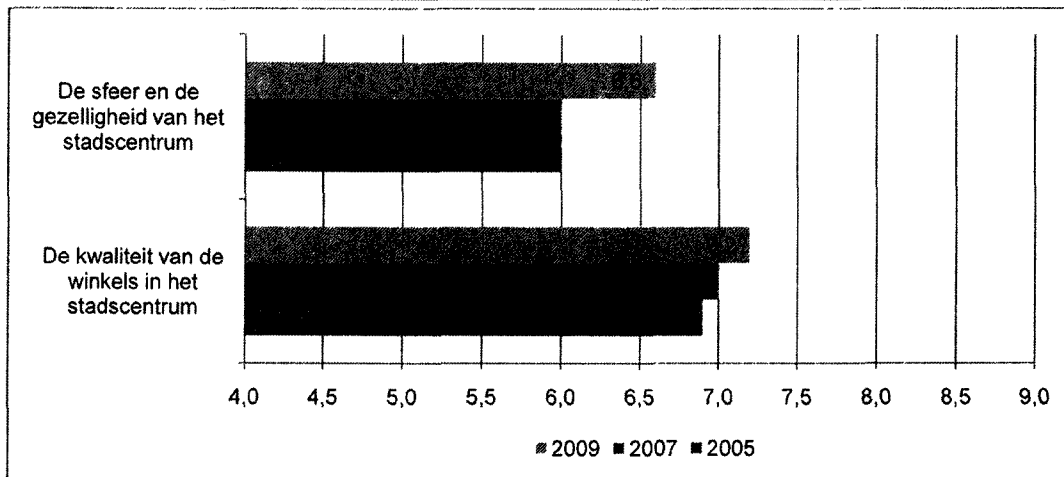


Bron: Bewonersenquête

In de Bewonersenquête is gevraagd om een rapportcijfer te geven voor de kwaliteit van de winkels in het stadscentrum en de sfeer en gezelligheid van het stadscentrum. De kwaliteit van de winkels wordt in 2009 door inwoners gemiddeld met een 7,2 gewaardeerd. Deze waardering ligt iets hoger dan in 2005 en 2007: inwoners waardeerden de kwaliteit van de winkels toen met respectievelijk een 6,9 en een 7,0.

De sfeer en gezelligheid van de binnenstad worden in 2009 hoger gewaardeerd dan in 2005 en 2007. In de voorgaande jaren gaven inwoners hieraan gemiddeld een 6,0. In 2009 is de waardering van de sfeer en gezelligheid toegenomen tot een 6,6.

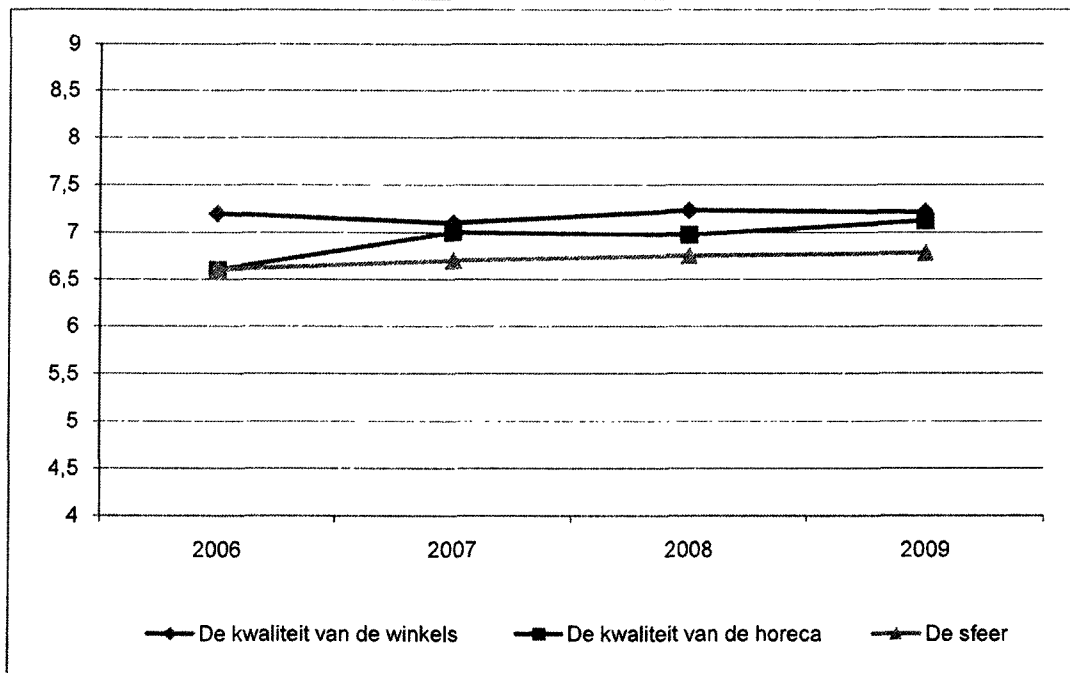
Figuur 6.2 Oordeel inwoners over kwaliteit winkels en gezelligheid stadscentrum



Bron: Bewonersenquête

In de Passantenquête is aan bezoekers gevraagd naar hun waardering van de kwaliteit van de winkels, de kwaliteit van de horeca en de sfeer in de binnenstad. Sinds 2006 waarden bezoekers van de binnenstad⁹ de kwaliteit van de winkels rond een 7,2. De waardering van de kwaliteit van de horeca in de binnenstad is na een stijging in 2007 gestabiliseerd rond een 7. De sfeer in de binnenstad wordt in 2009 net als in 2008 door bezoekers met een 6,8 gewaardeerd.

Figuur 6.3 Oordeel bezoekers over sfeer, kwaliteit winkels en horeca binnenstad

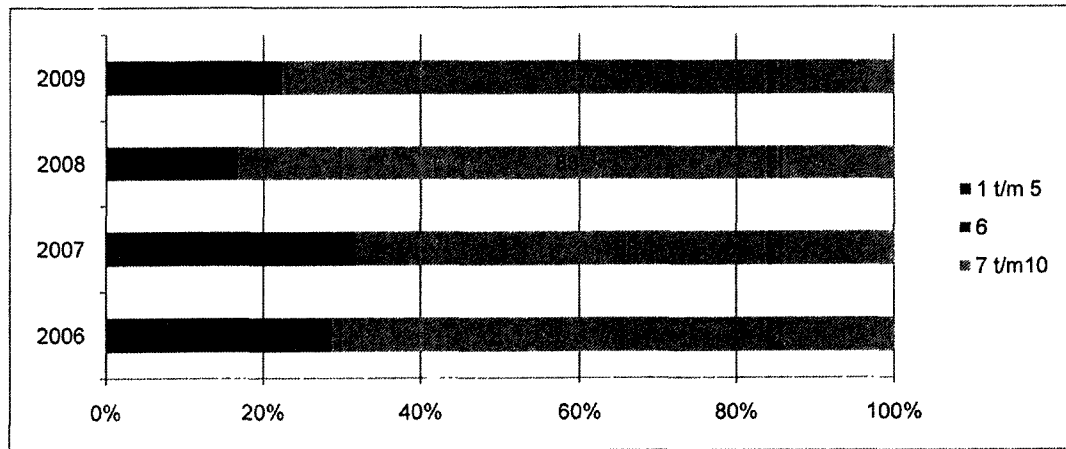


Bron: Passantenenquête

⁹ Met de term 'bezoekers aan de binnenstad' wordt bedoeld op het winkelend publiek in de binnenstad. Het uitgaanspubliek valt buiten de reikwijdte van de passantenquête.

In de periode 2006-2009 waarden bezoekers de binnenstad met een 7,0. Enige uitzondering hierop wordt gevormd door 2007: toen waardeerden bezoekers de binnenstad met een 6,7. Het aandeel bezoekers dat een onvoldoende geeft aan de binnenstad was in 2008 het laagst (3 procent). In de periode 2006-2009 schommelt het aandeel bezoekers dat een 7 of hoger geeft aan de binnenstad: van 68 procent in 2007 tot 83 procent in 2008.

Figuur 6.4 Algemeen oordeel bezoekers binnenstad (percentage)



Bron: Passantenenquête

7. Kunst, cultureel en creatief klimaat

7.1 Cultuur, sport en recreatie in de binnenstad

De binnenstad van Roosendaal telt in 2009 18 vestingen op het gebied van cultuur, sport en recreatie. In de periode 2002-2009 varieert dit aantal van 15 tot en met 18. Het grootste aantal vestigingen is terug te vinden in de groep 'Sport/recreatie/cultureel onderwijs', voorheen 'Overig amusement en kunst'. Dit zijn bijvoorbeeld dansscholen, vestigingen voor kunstzinnige vorming (met uitzondering van dans).

In 2009 is er, net als in 2005, een opleving met 18 vestigingen in cultuur, sport en recreatie. Op het gebied van onderwijs zijn twee vestigingen bijgekomen en er is sprake van een stijging van elk een vestiging podiumkunsten en vermaak en schrijven.

Tabel 7.1 Aantal vestigingen in cultuur, sport en recreatie in de binnenstad¹⁰

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Productie van (video)films	1	1	2	0	0	0		
Vertoning van films	1	1	1	1	1	1	1	1
Radio en televisie	1	1	1	1	1	1		
Film en televisie							1	1
Beoefening van kunst	2	1	0	1	0	0		
Podiumkunst en vermaak							2	3
Schrijven en overige scheppende kunst							1	2
Theaters e.d.; dienstverlening t.b.v. kunstbeoefening	1	1	2	2	1	1	1	1
Overig amusement en kunst n.e.g.	4	4	4	6	6	7		
Sport/recreatie/cultureel onderwijs							4	6
Culturele uitleencentra en openbare archieven	1	1	1	1	1	1	1	1
Kunstgalerieën en -expositieruimten, musea en monumentenzorg	1	1	1	1	1	1	1	1
Exploitatie van sportaccommodaties	2	2	2	2	2	2	2	2
Overige recreatie n.e.g.	2	2	2	3	2	2	1	0
Totaal	16	15	16	18	15	16	15	18

Bron: VR-plus

De cultuur, sport en recreatie telt in 2009 158 werkzame personen in de binnenstad (zie tabel 7.2). Dit aantal schommelt in de periode 2002-2009. In 2008 is het aantal werkzame personen fors gedaald met 40. Deze daling is verzwakt voortgezet in 2009. De werkgelegenheid is het hoogst binnen de volgende drie groepen:

1. Overig amusement en kunst n.e.g.
2. Culturele uitleencentra en openbare archieven
3. Theaters e.d., dienstverlening t.b.v. kunstbeoefening

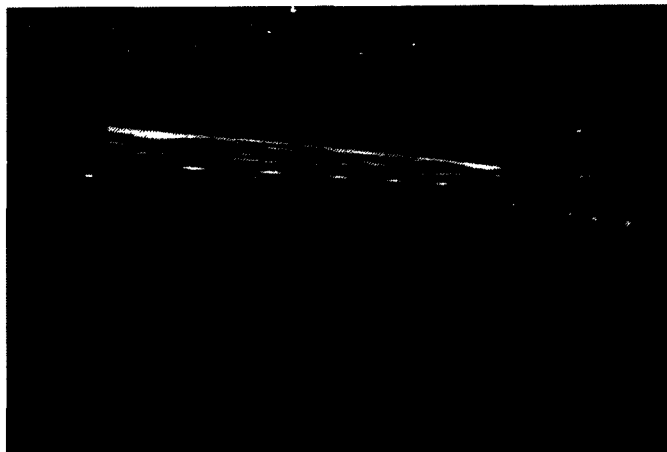
In de laatste groep is het aantal werkzame personen in absolute aantallen fors gedaald. Hiertegenover staat een flinke toename van het aantal werkzame personen bij de groep onderwijs.

¹⁰ De indelingen in de sector cultuur, sport en recreatie zijn gewijzigd per 2008

Tabel 7.2 Aantal werkzame personen in cultuur, sport en recreatie in de binnenstad¹¹

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Productie van (video)films	1	1	2	0	0	0		
Vertoning van films	10	11	13	11	10	10	10	13
Radio en televisie	5	2	3	2	2	2		
Film en televisie							2	2
Beoefening van kunst	3	1	0	1	0	0		
Podiumkunst en vermaak							2	4
Schrijven en overige scheppende kunst							1	2
Theaters e.d.; dienstverlening t.b.v. kunstbeoefening	41	43	44	44	43	44	44	28
Overig amusement en kunst n.e.g.	59	57	70	69	75	68		
Sport/recreatie/cultureel onderwijs							41	50
Culturele uitleencentra en openbare archieven	61	57	54	53	55	52	48	44
Kunstgalerieën en -expositieruimten, musea en monumentenzorg	5	5	5	4	9	9	9	8
Exploitatie van sportaccommodaties	4	4	6	7	6	4	4	7
Overige recreatie n.e.g.	20	19	18	17	10	10	1	0
Totaal	209	200	215	208	210	202	162	158

Bron: VR-plus



7.2 Culturele instellingen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de meest in het oog springende culturele instellingen. Het volgende overzicht is dan ook zeker niet allesomvattend.

De binnenstad van Roosendaal kent in 2009 een aantal professionele voorzieningen in de culturele sector, zoals schouwburg De Kring, Bioscoop City, Museum Tongerlohuys en Parrotia Podium. Op theatergebied is er ook het Openluchttheater Vrouwenhof en St. Jan Cultuur.

In 2009 is Museum Tongerlohuys door 9.452 personen bezocht, in 2008 was dit aantal 7.452. Het lagere bezoekersaantal in 2008 komt door de tijdelijke sluiting in verband met herinrichtingactiviteiten.

Museum Tongerlohuys werkt samen met regionale en lokale culturele instellingen, andere musea, kunstenaars en het onderwijs. De volgende activiteiten zijn in 2009 door het museum aangeboden: lezingen, stadswandelingen, rondleidingen, activiteiten voor kinderen, lesbrieven, excursies en evenementen.

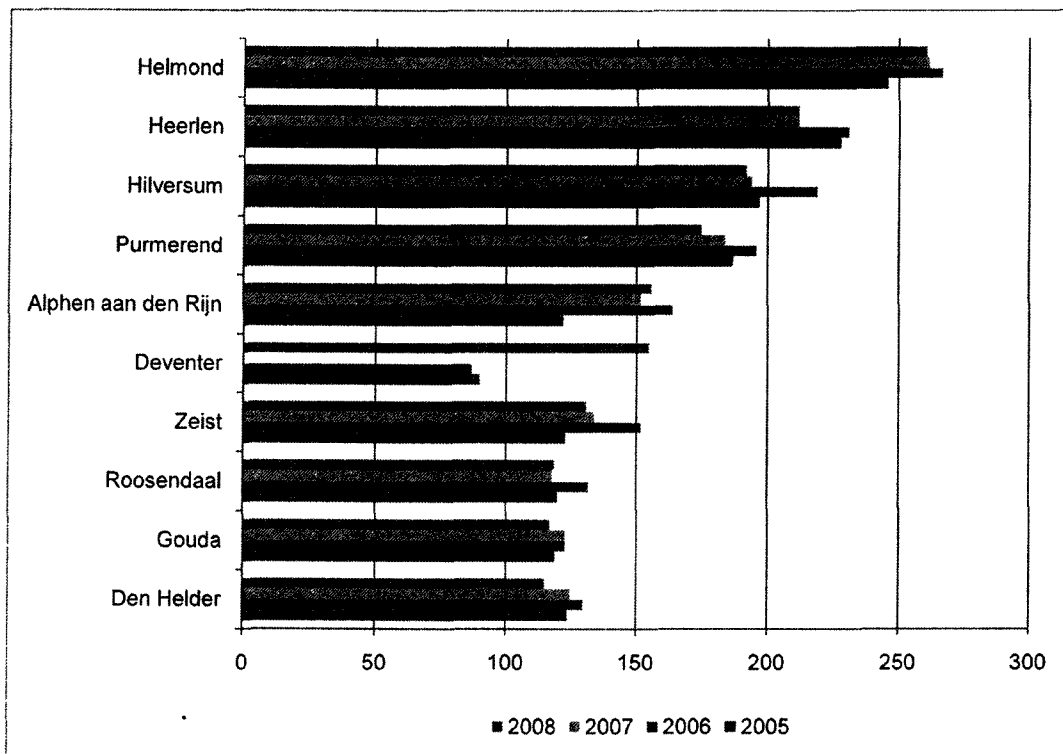
¹¹ De indelingen in de sector cultuur, sport en recreatie zijn gewijzigd per 2008

De Kring heeft in 2009 183 professionele voorstellingen verzorgd die gezamenlijk 64.623 bezoekers trokken. Het Openluchttheater Vrouwenhof heeft in 2009 vijf voorstellingen verzorgd die 1.469 bezoekers hebben aangetrokken.

In de St. Jan worden op jaarbasis 40 tot 50 commerciële evenementen georganiseerd, zoals bedrijfsfeesten, congressen en bruiloften. Daarnaast zijn er in 2009 ongeveer 40 maatschappelijke en culturele evenementen geweest. Het aantal bezoekers van de St. Jan was in 2009 ruim 10.000. Vanaf juli 2009 worden er geen maatschappelijke en culturele evenementen meer georganiseerd in de St. Jan. De stichting St. Jan cultuur is gestopt met het invullen van de programmering.

Onderstaande grafiek toont het aantal bioscoopbezoeken in tien gemeente van 2005 tot en met 2008. De gemeente Roosendaal kent ten opzichte van de negen benchmarkgemeenten weinig bioscoopbezoeken. In 2008 ligt het aantal bioscoopbezoeken in de gemeente Roosendaal op 119.000. Dit is vrijwel gelijk aan 2007 maar lager dan in 2006 en 2005.

Grafiek 7.1 Aantal bioscoopbezoeken (x 1.000)



Bron: NVB via VSO

Onderzoeksverantwoording

De Binnenstadsmonitor is opgebouwd uit verschillende bronnen, zoals de jaarlijkse Passantenenquête en de Locatus Retailverkenner. In deze onderzoeksverantwoording wordt per bron ingegaan op de achtergrond.

Bewonersenquête

Sinds 2001 voert de gemeente Roosendaal tweejaarlijks een schriftelijke enquête uit onder een grote steekproef van alle inwoners van 16 jaar en ouder. In 2009 hebben 3.633 inwoners aan de Bewonersenquête deelgenomen. Vaste onderdelen van deze vragenlijst zijn: leefbaarheid en veiligheid, tevredenheid met voorzieningen (buurt en gemeente) en oordeel over de gemeente (bestuur, informatievoorziening, onderhoud grijs/groen en het stadscentrum).

GBA

De GBA is de Gemeentelijke Basisadministratie voor persoonsgegevens. De persoonsgegevens van elk lid van de Nederlandse bevolking staan in de GBA, die sinds 1 oktober 1994 bestaat. Binnen het GBA-stelsel worden alle gegevens volledig geautomatiseerd opgeslagen en uitgewisseld. Voordat de GBA bestond, werden ieders persoonsgegevens bijgehouden op persoonskaarten. De gemeente verzamelt, registreert en onderhoudt de persoonsgegevens van de Nederlandse bevolking. In statistische publicaties en onderzoeksrapporten wordt altijd uitgegaan van de stand op 1 januari van het GBA.

KMS

De gemeente Roosendaal registreert alle klachten die binnenkomen in het klachtenmanagementsysteem. Op basis van dit systeem kunnen klachten worden gecategoriseerd naar bijvoorbeeld wijk of buurt en naar de aard van de melding (bijvoorbeeld meldingen die betrekking hebben op verhardingen of op het openbaar groen). Het KMS wordt sinds 2000 binnen de gemeente Roosendaal gebruikt. In de publicatie hebben de cijfers betrekking op jaren.

Locatus

Locatus is een database met daarin alle verkooppunten binnen de gemeente Roosendaal. Deze database bevat per verkooppunt de NAW-gegevens, branchering, winkelgebiedtypering, winkelvloeroppervlak en leegstand. Locatus registreert verkooppunten in de brede zin des woords, waarbij gedacht kan worden aan de volgende groepen: dagelijks, mode en luxe, vrije tijd, detailhandel, transport en brandstof, leisure, diensten en leegstand. Locatus hanteert de kwaliteitsnorm dat verkooppunten in de Roosendaalse binnenstad elk jaar worden gecontroleerd. De database van Locatus wordt op continue basis geüpdatet, waardoor de verschijningsdatum van de data variabel is.

Locatus voert voor de gemeente Roosendaal ook passantentellingen uit in de binnenstad. Gedurende vier metingen met minimaal 24 telposities op één teldag (gemiddelde zaterdag) worden de karakteristieken van de binnenstad in beeld gebracht. De binnenstad wordt door Locatus jaarlijks geteld. Door gebruik te maken van kassatransactiecijfers (per uur, per filiaal, over een periode van 52 weken) van landelijke retailketens worden de weekgegevens bepaald.

Monumenten

De gemeente Roosendaal beschikt over een verzameling van omschrijvingen van gemeentelijke monumenten. Deze lijst wordt continu actueel gehouden door de gemeente Roosendaal

Parkeerbeheer

Parkeer Beheer Roosendaal BV is eigenaar en exploitant van alle parkeergarages en parkeerterreinen in de binnenstad van de gemeente Roosendaal. Deze organisatie beschikt over een groot aantal gegevens die inzicht geven in het gebruik van de verschillende parkeergarages en -terreinen.

Passantenenquête

Sinds oktober 2006 wordt jaarlijks een enquête uitgevoerd door studenten van de NHTV onder ongeveer 315 passanten in de binnenstad. Deze enquête bestaat uit een vaste set met vragen welke te vinden is in de bijlagen. De passanten worden tussen 9.00 en 16.00 geënuquêteerd op maandag, donderdag en zaterdag op verschillende plaatsen in de binnenstad (Oude Markt, Nieuwe Markt, Roselaarplein, Raadhuisstraat). De Passantenenquête kende in 2009 een ietwat gewijzigde opzet en aanpak. De doelgroep van de passantenenquête bestaat uit het winkelend publiek in de binnenstad. Het uitgaanspubliek valt buiten de reikwijdte van de passantenenquête.

Politie Midden- en West-Brabant

De Politie Midden- en West-Brabant registreert alle aangiften en meldingen in het bedrijfsprocessensysteem. Na afloop van een jaar worden de cijfers onttrokken uit het bedrijfsprocessensysteem en (via Oostveen Beleidsonderzoek en Advies) beschikbaar gesteld aan de gemeente Roosendaal. De gepubliceerde cijfers hebben telkens betrekking op jaren.

VR-plus

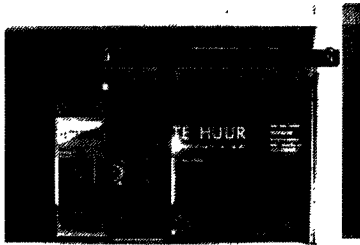
VR-plus is een database met vestiginggegevens die in opdracht van SES West-Brabant door de gemeente Breda wordt onderhouden en beheerd. In het vestigingenregister worden de resultaten van de werkgelegenheidsenquête vastgelegd. Op basis van deze enquête wordt naast een goed beeld van de werkgelegenheid ook een actueel vestigingenregister verkregen. De database van het vestigingenregister wordt twee keer per jaar ververs, waarbij in oktober de resultaten van de werkgelegenheidsenquête worden toegevoegd.

De gemeente Breda enquêteert jaarlijks onder bedrijven en instellingen in West-Brabant naar de omvang en aard van de werkgelegenheid. De enquête begint in oktober met het steekproefsgewijs (telefonisch) benaderen van vestigingen in de grootteklasse van 1 tot en met 9 werkzame personen. Vanaf 1 april wordt onder bedrijven en instellingen met 10 of meer werkzame personen (schriftelijk) geënuquêteerd. Na een (telefonische) ronderonde, wordt eind september een respons van ongeveer 95% van de bedrijven en instellingen gerealiseerd. Bedrijven waarvan de werkgelegenheid (zonder nadere toelichting) ten opzichte van het voorgaande jaar met minstens 10 procent en 10 personen is gewijzigd, worden nagebeld. Bedrijven en instellingen die al geruime tijd onbereikbaar zijn en die ook niet meer voorkomen in digitale telefoongidsen, worden uit het register verwijderd.

WOZ-bestand

Als uitvoerder van de WOZ (Wet waardering onroerende zaken) bepaalt de gemeente de waarde van alle onroerende zaken binnen de eigen gemeentegrenzen. Deze vaststellingen monden uit in het WOZ-bestand. In dit bestand is voor de gemeente Roosendaal per woning onder andere bouwwijze en de eigendomsvorm geregistreerd. Het WOZ-bestand wordt continue door de gemeente onderhouden, maar de gegevens hebben telkens betrekking op 1 januari.

Roosendaal op zevende positie in leegstand top 10



18/08/2011 - Tijd: 17:11

Auteur: [Redactie](#)

Er staat nogal wat ruimte te huur op de kantoren- en winkelmarkt in Roosendaal.

ROOSENDAAL – Roosendaal is op de zevende plaats genoteerd in de winkelstraten leegstand top 10 van NRC. Er staat 16,2 % van de winkelpanden leeg in Roosendaal schrijft het landelijke avondblad. Roosendaal laat alleen plaatsen als Schiedam en enkele Limburgse steden boven zich noteren in deze trieste hitparade. Nieuwe Democraat Ton Schijvenaars heeft vandaag meteen aan de noodklok getrokken bij het college van B&W om opheldering te vragen. Hij geeft onder meer aan dat het niet alleen met de vierkante meters winkelloppervlak dramatisch gesteld is in Roosendaal en het zuiden van Nederland in het algemeen, maar dat er ook steeds meer vierkante meters kantoorruimte leeg blijven staan

Gerelateerde berichten:

- Politieke macht terug naar burger
- Schijvenaars richt landelijke politieke partij op
- Schijvenaars kreest voor af bodrama gemeentesecretaris
- Schijvenaars raagt op stierm Bergenaar van der Hallen
- Huur fietsenstalling Roselaar ongeteerd

Tags:

ern, winkelloppervlak, leegstand, ton schijvenaars, woonruimte



Wereldhave Management Nederland B.V.

gemeente Roosendaal

29 DEC 2011

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

Uw ref. :

Onze ref.: WMN-1083/KTL/VRT

Datum: 29 december 2011

Onderwerp: Aanvulling zienswijzen op omgevingsvergunning uitbreiding Rosada Factory Outlet

Geachte college,

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

Relevante stukken ter inzage

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

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

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

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

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

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

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

Goede ruimtelijke ordening/leegstand

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

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

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

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



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

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

Verklaring van geen bedenkingen

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

Bodemonderzoek

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

Geluid

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

Externe veiligheid

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

Ecologie

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



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

Conclusie

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

Hoogachtend,
Wereldhave Nederland B.V.

mr. H.M. Kasteel
Legal counsel

Bijlagen: 5,6 en 7

Bijlage 5

Veel meer leegstand in Roosendaal: 86 winkels

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

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

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

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

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

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

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

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

Bijlage 6



Openbare besluitenlijst d.d. 25 oktober 2010

Rosada ontwikkeling tweede fase

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

Straatnaamgeving Hopmeerweg, Kuilweg, Ouwerveldenweg en Ottermeerweg

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

Aanwijzen dagen collectieve dagenregeling geluid horeca-Instellingen 2011

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

Vaststelling koopzondagen 2011

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

1e Begrotingswijziging 2011 van de RMD

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

Bijlage 7

Ton Linssen hekelt plannen Rosada

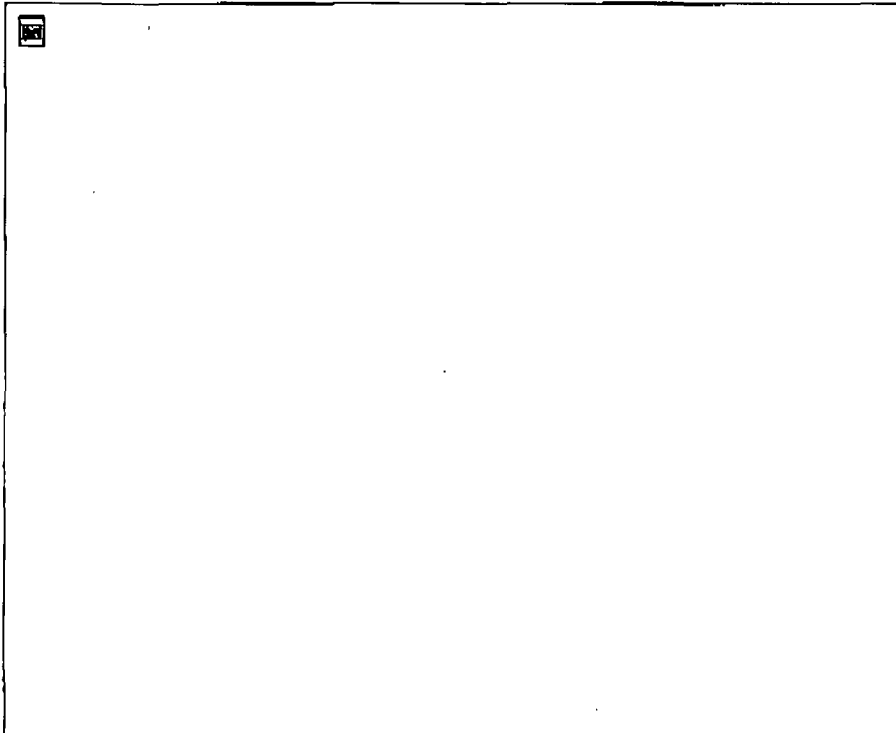
Auteur: door Marc Molenaars | maandag 25 oktober 2010 | 09:20 | Laatst bijgewerkt op: maandag 25 oktober 2010 | 16:27

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

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

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

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





Wereldhave Management Nederland B.V.



AANTEKENEN

Gemeente Roosendaal
Secretaris hoorcommissie
t.a.v. de heer H. Vergouwen
Stadserf 1
4701 NK ROOSENDAAL

Uw ref. : 612015

Onze ref.: WMN-239/VLL/WMN

Datum: 13 april 2012

Onderwerp: Ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de uitbreiding van 'Rosada Factory Outlet'

Geachte leden van de commissie,

Bij deze berichten wij u op uw verzoek - in aanvulling op de mondelinge toelichting tijdens de hoorzitting van uw commissie door mevrouw E. de Vries-Siebring namens Wereldhave Nederland B.V. inzake de zienswijzen (brieven van 16 en 23 december jl. van Wereldhave Management B.V. namens Wereldhave Nederland B.V.) betreffende de hierboven vermelde omgevingsvergunning - als volgt:

- een nadere toelichting inzake de Europese Dienstenrichtlijn:

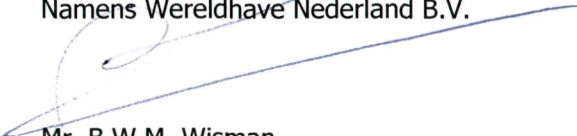
In de Europese Dienstenrichtlijn (richtlijn 2006/123/EC) staat het vrij verkeer van vestiging centraal. Brancheringsregels kunnen in strijd zijn met artikel 14 lid 5 van de Dienstenrichtlijn, indien met deze regels economische doelen worden nagestreefd, bijvoorbeeld concurrentiebeperving. Blijkens de 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 concurrentiebeperving, 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 gehouden kan worden door middel van brancheringsregels, hetgeen in strijd is met de Europese Dienstenrichtlijn nu deze enkel zijn ingegeven vanuit het oogpunt van concurrentiebeperving. Bovendien handelt de Gemeente hiermee in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

- gedeeltelijk intrekken van de zienswijzen neergelegd in de brief van 16 december 2012:

De zienswijzen neergelegd in bedoelde brief zijn van procedurele en inhoudelijke aard. Aan de procedurele bezwaren is door de Gemeente tegemoet gekomen. Wij berichten u derhalve dat de zienswijzen onder het hoofdstuk: "Gebreken publicatie" in de brief van 16 december 2011 als ingetrokken beschouwd kunnen worden.

Namens Wereldhave Nederland B.V.


Mr. B.W.M. Wisman
Legal counsel a.i.



Wereldhave Management Nederland B.V.



Gemeente Roosendaal
t.a.v. de heer H. Vergouwen
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Uw ref. :

Onze ref.: WMN-270/VRN/SRGm

Datum: 25 april 2012

Onderwerp: Ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de uitbreiding van 'Rosada
Factory Outlet'

Geachte leden van de commissie,

In aanvulling op de brief van 13 april inzake hierboven vermeld onderwerp bericht ik u als volgt.

De zienswijzen 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, handhaven wij ons bezwaar tegen het niet publiceren daarvan, aangezien daardoor niet duidelijk is dat wordt voldaan aan de eisen van welstand.

Hoogachtend,
Wereldhave Management Nederland B.V.

H. Vermeeren
directeur

Behandeld door: Mr B.W.M. Wisman, Legal counsel a.i.



VASTGOED B.V.

H.G. Dirckxstraat 1
4701 AV Roosendaal

Telefoon 0165 - 39 97 02
Telefax 0165 - 52 79 30
Bank: ING Bank Den Haag
rek.nr. 67.63.90.943
Postbank nr. 32.33.399
Kamer van Koophandel Haaglanden nr. 27065430

Burgemeester en wethouders
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Roosendaal, 16 december 2011

Betreft: Zienswijze met betrekking tot omgevingsvergunning voor het uitbreiden van Rosada Factory Outlet te Roosendaal
Kenmerk: 116334 behandeld door M.S.P.D. Kooijman

Geachte burgemeester en wethouders,

Naar aanleiding van de terinzagelegging van de aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de Rosada Factory Outlet, delen wij u namens Metterwoon Vastgoed B.V. het volgende mede.

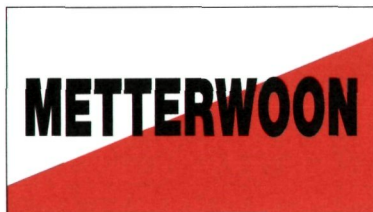
De laatste jaren heeft Roosendaal een metamorfose ondergaan, zowel in de binnenstad als daarbuiten met de vestiging van de Rosada Factory Outlet. Met name de realisatie van onder andere een ondergrondse parkeergarage onder de Nieuwe Markt en nieuwe bestrating in het gehele centrum zou moeten bijdragen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

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

Hierdoor zijn de ondernemers/winkeliers met toenemende mate genoodzaakt met hun 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 zienderogen verslechtert.

Natuurlijk zijn de thans heersende economische omstandigheden van grote invloed op de omzetten van de winkeliers, echter er kunnen ook grote vraagtekens gezet worden bij het commerciële succes van de herinrichting van de 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 doordeweeks een te grote drempel, prijstechnisch, waardoor tevens de impulsaankopen uitblijven.



VASTGOED B.V.

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 optie is. Dat de winkeliers het "water" letterlijk aan de lippen hebben staan moge duidelijk zijn.

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" ondersteunen wij dan ook van harte. Wat ons inziens 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, echter moeten deze substituten voor de binnenstad complementair aan de binnenstad zijn en dat is niet het geval.

Steeds meer ondernemers/ winkeliers van 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.

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

Om er voor te zorgen dat het woon-, werk-, ondernemers- en leefklimaat van de binnenstad niet verder verslechtert, verzoeken wij u dringend uw beslissing omtrent de uitbreiding van Rosada Factory Outlet te heroverwegen en de omgevingsvergunning te weigeren.

Een uitbreiding van Rosada Factory Outlet, zal ons inziens onherstelbare schade toebrengen aan het toch al sterk aangetaste centrum van Roosendaal.

Immers een stad zonder kloppend hart is voor niemand een optie.

Vertrouwende u voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
Metterwoon Vastgoed B.V.

M.S.P.D. Kooijman



R

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

Per post en per fax: 0165-~~4~~579338

Voorburg, 16 maart 2012
Mijn ref.: **M916 fbp02 K/MK**
Uw ref.: zaaknummer 2011WB0332
E-mail: kohne@streefkerk.nl

Geachte leden van de Raad, Geacht College

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

In deze zaak treed ik op als advocaat-gemachtigde van

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

Passage Exploitiemaatschappij B.V. is o.a. eigenaar van de percelen Passage 1 t/m 42 en Nieuwe Markt 13C t/m 33C te Roosendaal bestaande uit 30 winkels (kadastraal gemeente Roosendaal en Nispen sectie D nummers 7476, 4910, 7601, 7602 en 4904).

B.V. Bouw- en Exploitatie Maatschappij "Vondelstraat 's-Gravenhage" is o.a. eigenaar van het perceel met opstallen c.a. plaatselijk bekend Nieuwe Markt 63 t/m 71 te Roosendaal bestaande uit 6 winkels en 12 kantoren (kadastraal gemeente Roosendaal en Nispen sectie D nummer 4855).

Haghestede B.V. is o.a. eigenaar van het perceel/de appartementen Nieuwe Markt 22-64 te Roosendaal bestaande uit 18 winkels, 56 appartementen en 18 garageboxen (kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen sectie D nummer 8064 A-1 t/m A-59).

Streefkerk Advocaten
Postbus 716
2270 AS Voorburg
The Netherlands

Zwartelaan 30
2271 BR Voorburg

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

www.streefkerk.nl

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

Streefkerk Advocaten
is aangesloten bij:



www.insuralex.com

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

Algemene voorwaarden

1. Streefkerk Advocaten is een maatschap die uit natuurlijke personen en rechtspersonen (B.V.'s) bestaat. Een lijst van vennoten wordt op verzoek toegestuurd.
2. Alle opdrachten - ook aanvullende - worden geacht te zijn gegeven aan, aanvaard door en uitgevoerd door Streefkerk Advocaten, met inachtneming van deze algemene voorwaarden.
3. Met betrekking tot alle opdrachten wordt de werking van zowel artikel 7:409 BW als artikel 7:407 lid 2 BW uitgesloten.
4. Iedere aansprakelijkheid van Streefkerk Advocaten is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval uit hoofde van de door haar afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering (waaronder levens begrepen de rubriek bedrijfsaansprakelijkheid) wordt uitbetaald, verminderd met het bedrag van het onder de verzekering toepasselijke eigen risico. Als de vermelde verzekering geen aanspraak op dekking of op enige uitkering geeft, dan is de aansprakelijkheid beperkt tot € 100.000,- per opdracht, in welk kader vervolgopdrachten aangemerkt worden als één opdracht.
5. Voor zover (rechts-)personen die in verband met de uitvoering van een opdracht van een cliënt door Streefkerk Advocaten worden ingeschakeld, hun aansprakelijkheid in die situatie (wilt)en beperken, houden alle aan Streefkerk Advocaten gegeven opdrachten de bevoegdheid in om dergelijke beperkingen mede namens de opdrachtgever te aanvaarden. Iedere aansprakelijkheid van Streefkerk Advocaten voor onverhoopte tekortkomingen of fouten van deze ingeschakelde personen is uitgesloten.
6. Niet alleen Streefkerk Advocaten maar ook alle (rechts-)personen - zowel zij die op enigerei wijze aan Streefkerk Advocaten verbonden zijn alsook derde - die bij de uitvoering van de opdracht van de cliënt zijn betrokken of ingeschakeld, kunnen op deze algemene voorwaarden een beroep doen. Dat zal ook gelden voor voormalige medewerkers van Streefkerk Advocaten met inbegrip van hun eventuele erfgenamen, indien zij aansprakelijk worden gehouden nadat zij het kantoor van Streefkerk Advocaten hebben verlaten.
7. Alle aan Streefkerk Advocaten gegeven opdrachten omvatten de bevoegdheid om na de beëindiging van de werkzaamheden het dossier en eventuele bijbehorende stukken te archiveren en wel aldus, dat de dossiers/stukken (a) gedurende vier jaar in papieren vorm en (b) aansluitend gedurende zes jaar in elektronische vorm worden bewaard, waarna een en ander wordt versnipperd respectievelijk gewist. Dit impliceert tevens de bevoegdheid om de sub a genoemde termijn te verlengen, met dien verstande dat de totale bewaartermijn steeds tien jaar zal belopen.
8. Streefkerk Advocaten is aangesloten bij de Geschillencommissie Advocatuur. Een klachtenregeling maakt hiervan onderdeel uit. Meer informatie vindt u op het internet onder www.sgc.nl.
9. De rechtsverhouding tussen Streefkerk Advocaten en haar cliënt zal geheel en uitsluitend worden beheerst door Nederlands recht. Uitsluitend de Nederlandse rechter zal bevoegd zijn kennis te nemen van enig geschil tussen haar cliënt en Streefkerk Advocaten.
10. De tekst van deze algemene voorwaarden is gesteld in zowel de Nederlandse als de Engelse taal. In geval van verschil van mening over de inhoud of strekking van deze voorwaarden zal de Nederlandse tekst bindend zijn.

Bladnr.: 2

Bij brief d.d.: 16 maart 2012

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

Metterwoon Vastgoed B.V. is beheerder voor en namens al haar groepsmaatschappijen waaronder Passage Exploitatiemaatschappij B.V., B.V. Bouw- en Exploitatie Maatschappij "Vondelstraat 's-Gravenhage" en Haghestede B.V. en in die hoedanigheid bevoegd zowel in als buiten rechte namens alle groepsmaatschappijen op te treden.

Hierbij dien ik namens cliënten zienswijzen in tegen het ontwerpbesluit waaruit blijkt dat B&W voornemens zijn om een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een uitbreiding van Rosada Factory Outlet te Roosendaal. Deze zienswijze(n) ziet/zien op alle besluitonderdelen als bedoeld in artikel 6:13 Awb c.q. de toelichting(en) daarop. De op 16 december 2011 door Metterwoon Vastgoed B.V. ingediende zienswijze (**bijlage 1**) dient hier als woordelijk herhaald en ingelast te worden beschouwd.

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. Een Factory Outlet is een vorm van oneerlijke concurrentie. 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. Zo hebben de grote A-merken hun eigen distributiekanaal waardoor zij de gevestigde middenstand niet meer nodig hebben en dat ook nog eens op een gemakkelijk bereikbare, goedkope locatie. Het Rosada FOC is gewoon een winkelcentrum met meerdere zelfstandige c.q. ongebonden (MKB-)winkelbedrijven. Cliënten verwijten de gemeente dat zij dat - al dan niet oogluikend - toelaat. De gemeente had daartegen al lang handhavend moeten optreden. Er zijn aantoonbaar minimaal 5 winkels in Rosada gevestigd die niet voldoen aan de kwalificatie van Factory Outlet Store. Daarnaast zitten er diverse horecabedrijven in Rosada. Een en ander is in strijd met het bestemmingsplan/de verleende vrijstelling. Aldus wordt de middenstand in het centrum 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 Factory Outlet direct mee aan het om zeep helpen van de middenstand in het centrum van Roosendaal, werkt de gemeente zelf een onomkeerbare toename van de leegstand van het winkelbestand in de hand en zal de gemeente uiteindelijk verantwoordelijk zijn voor een onmiddellijke verpaupering van de binnenstad. Er is derhalve geen (dringende) reden voor noch een belang tot de

Bladnr.: 3

Bij brief d.d.: 16 maart 2012

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

uitbreiding, laat staan een zwaarwichtige reden c.q. een zwaarwichtig belang. Het belang weegt bovenal niet op tegen het belang van cliënten.

Van de huidige 73 verhuurbare units in Rosada FOC staan er nota bene 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.

Of de gemeente zich in verleden heeft verbonden mee te werken aan een uitbreiding van Rosada Factory Outlet tot circa 100 winkel weten cliënten niet, maar ook als dat al zo mocht zijn, dan rechtvaardigen de gewijzigde omstandigheden dat de gemeente aan een dergelijke afspraak anno 2012 in redelijkheid niet kan worden gehouden. Bovendien nemen cliënten aan 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 Factory Outlet omdat dat ten koste zou gaan van de middenstand in het centrum. Dat een 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 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, moet anno 2012 worden vastgesteld dat dat 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 de Rosada FOC.

Het argument dat een deel van de huidige huurders momenteel afwacht met beslissingen over (verdere) ontwikkelingen of de tweede fase van het FOC ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd, is een drogreden. De A-merken die in het FOC 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. Cliënten nodigen de gemeente uit 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.

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 met een goede ruimtelijke ordening. Er horen geen winkels pal

Bladnr.: 4

Bij brief d.d.: 16 maart 2012

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

naast de snelweg te liggen. Dergelijke locaties zouden hooguit gebruikt moeten worden voor volumineuze of perifere detailhandel, maar niet voor het (klein)winkelbedrijf.

Cliënten concluderen dat de gemeente geen medewerking zal verlenen aan de uitbreiding van Rosada FOC en de gevraagde omgevingsvergunning c.q. die zal weigeren.

Cliënten wijzen erop dat zij door het verlenen van de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van Rosada FOC aanzienlijke schade zullen lijden die in dat geval op de gemeente zullen verhalen.

Onder voorbehoud van alle rechten en wren zijdens cliënten,

hoogachtend,

 (Mr IR Köhne)
R.M. Köhne

BIJLAGE 1



VASTGOED B.V.

H.G. Dirckxstraat 1
4701 AV Roosendaal

Telefoon 0165 - 39 97 02

Telefax 0165 - 52 79 30

Bank: ING Bank Den Haag

rek.nr. 67.63.90.943

Postbank nr. 32.33.399

Kamer van Koophandel Haaglanden nr. 27065430

Burgemeester en wethouders
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Roosendaal, 16 december 2011

Betreft: Zienswijze met betrekking tot omgevingsvergunning voor het uitbreiden van Rosada Factory Outlet te Roosendaal
Kenmerk: 116334 behandeld door M.S.P.D. Kooijman

Geachte burgemeester en wethouders,

Naar aanleiding van de terinzagelegging van de aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de Rosada Factory Outlet, delen wij u namens Metterwoon Vastgoed B.V. het volgende mede.

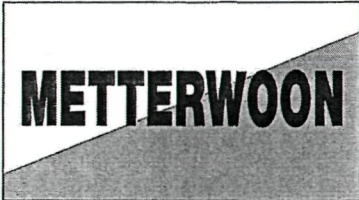
De laatste jaren heeft Roosendaal een metamorfose ondergaan, zowel in de binnenstad als daarbuiten met de vestiging van de Rosada Factory Outlet. Met name de realisatie van onder andere een ondergrondse parkeergarage onder de Nieuwe Markt en nieuwe bestrating in het gehele centrum zou moeten bijdragen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

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

Hierdoor zijn de ondernemers/winkeliers met toenemende mate genoodzaakt met hun 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 zienderogen verslechtert.

Natuurlijk zijn de thans heersende economische omstandigheden van grote invloed op de omzetten van de winkeliers, echter er kunnen ook grote vraagtekens gezet worden bij het commerciële succes van de herinrichting van de 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 doordeweeks een te grote drempel, prijstechnisch, waardoor tevens de impulsaankopen uitblijven.



VASTGOED B.V.

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 optie is. Dat de winkeliers het "water" letterlijk aan de lippen hebben staan moge duidelijk zijn.

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" ondersteunen wij dan ook van harte. Wat ons inziens 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, echter moeten deze substituten voor de binnenstad complementair aan de binnenstad zijn en dat is niet het geval.

Steeds meer ondernemers/ winkeliers van 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.

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

Om er voor te zorgen dat het woon-, werk-, ondernemers- en leefklimaat van de binnenstad niet verder verslechtert, verzoeken wij u dringend uw beslissing omtrent de uitbreiding van Rosada Factory Outlet te heroverwegen en de omgevingsvergunning te weigeren.

Een uitbreiding van Rosada Factory Outlet, zal ons inziens onherstelbare schade toebrengen aan het toch al sterk aangetaste centrum van Roosendaal.

Immers een stad zonder kloppend hart is voor niemand een optie.

Vertrouwende u voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
Metterwoon Vastgoed B.V.

M.S.P.D. Kooijman

BIJLAGE 2

PLATTEGROND

FACILITEITEN

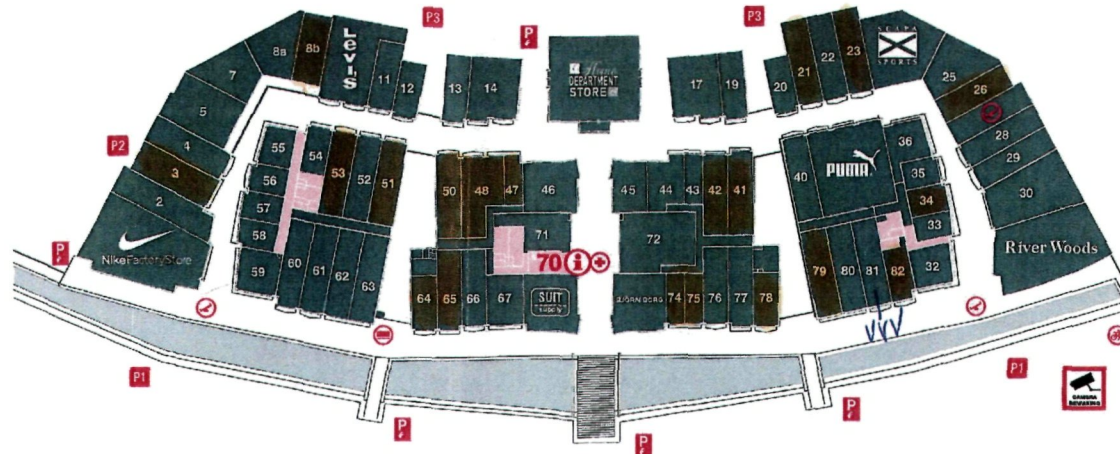
- Ⓜ Toiletten
- ♿ Mindervaliden Toilet
- 👶 Baby verschoonruimte
- 👦 Kids Joenit
- 📺 PIN-automaat
- 🏊 Fietsonstalling
- 🚑 Eerste Hulp
- 🚗 Parkeerautomaat

INFORMATIE

- ℹ Centre Information / 70

GELIEVE NIET

- 🚲 Fietsen in het centrum
- 🛼 Rolschaatsen
- 📷 Fotograferen



DAMESMODE

LADIES FASHION

- 36 Airforce
- 29 Bandolera
- 73 Bijm Borg
- 7 Boxeur des Rues
- 67 Brunotti
- 25 Cars
- 58 Converse
- 9 Docker's | by Levi's
- 8a Garcia
- 30 Gaddes & Gillmore
- 60 Gsus Industries
- 46 IC Factory Outlet
- 4 Image | by Jeans Centre
- 46 InWear | by IC Factory Outlet
- 46 Jackpot | by IC Factory Outlet
- 4 Jeans Centre
- 9 Levi's
- 4 LTB | by Jeans Centre
- 7 Malloy
- 28 Not The Same
- 46 PartTwo | by IC Factory Outlet
- 2 Petrol Industries
- 12 Protest

KINDERMODE

KIDS FASHION

- 31 Airforce
- 31 River Woods
- 62 Sandwich
- 24 Scapa Sports
- 17 Tom Tailor
- 43 WAM Denim
- 52 Zizza

HERENMODE

MEANS FASHION

- 36 Airforce
- 58 Australian | by Converse
- 73 Bijm Borg
- 7 Boxeur des Rues
- 67 Brunotti
- 25 Cars
- 4 Chief | by Jeans Centre
- 9 Levi's
- 4 LTB | by Jeans Centre
- 7 Malloy
- 28 Not The Same
- 46 PartTwo | by IC Factory Outlet
- 2 Petrol Industries
- 12 Protest

KINDERMODE

KIDS FASHION

- 40 Hooper's of London
- 46 IC Factory Outlet
- 76 IT'S | by J.PhilippGroup
- 4 Jeans Centre
- 78 J.PhilippGroup
- 9 Levi's
- 4 LTB | by Jeans Centre
- 7 Malloy
- 46 Marfrique | by IC Factory Outlet
- 4 No Excess | by Jeans Centre
- 2 Petrol Industries
- 4 Pilot | by Jeans Centre
- 12 Protest
- 31 River Woods
- 31 River Woods
- 24 Scapa Sports
- 17 Tom Tailor
- 43 WAM Denim

KINDERMODE

KIDS FASHION

- 36 Airforce
- 7 Boxeur des Rues
- 25 Cars
- 58 Converse
- 8a Garcia
- 60 GSUS Industries
- 9 Levi's
- 7 Malloy
- 22 Petit Bateau
- 2 Petrol Industries
- 12 Protest
- 31 River Woods
- 31 River Woods
- 24 Scapa Sports
- 17 Tom Tailor
- 43 WAM Denim

SPORTLEDING & OUTDOOR

- 58 Australian | by Converse
- 73 Bijm Borg
- 7 Boxeur des Rues

SCHOENEN

SHOES

- 58 Australian | by Converse
- 73 Bijm Borg
- 7 Boxeur des Rues
- 58 Converse
- 45 Ecco
- 5 Esprit | by Topmerk Schoenen
- 5 Geestra | by Topmerk Schoenen
- 57 Gent Frontweer
- 44 Geox
- 54 MBT Factory Outlet
- 1 Nike Factory Store
- 61 Nomad
- 37 Puma

JUWELIEN & HORLOGES

JEWELLERY & WATCHES

- 58 Guess | by Time4Jewels
- 56 Hugo Boss | by Time4Jewels
- 56 TI Sento | by Time4Jewels
- 56 Tommy Hilfiger | by Time4Jewels
- 56 TW Steel | by Time4Jewels

PARFUM & COSMETICA

PERFUME & COSMETICS

- 11 Sense Perfumes & Cosmetics
- 33 The Body Shop

LINGERIE

LINGERIE

- 73 Björn Borg
- 19 Calvin Klein Underwear
- 13 Hunkemöller
- 76 Schiesser
- 58 Converse
- 20 Marc Picard
- 1 Nike Factory Store
- 61 Nomad
- 37 Puma
- 80 Reebok
- 55 Tango
- 5 Topmerk Schoenen

ETEN & DRANKEN

FOOD & BEVERAGES

- 32 Ben & Jerry's Scoop Shop
- 71 Brasserie Eien on Dranken bij Roos
- 72 Food Factory
- 59 Mockmore
- 32 On Top "the world is a pancake"

FACILITIES

- ♿ Toilets
- ♿ Disabled Toilet
- 👶 Babyroom
- 👦 Playground
- 📺 ATM
- 🏊 Bicycle racks
- 🚑 First Aid
- 🚗 Parking Machine

INFORMATION

- ℹ Centre Information / 70

PROHIBITED

- 🚲 Cycling
- 🛼 Skating
- 📷 Photos

73 verhuur-
bare units
21 leegstand

ELKE MAANDAG T/M ZONDAG OPEN VAN 10.00 - 18.00 UUR
GESLOTEN OP 1^E KERSTDAG EN NIEUWJAARSDAG

WWW.ROSADA.NL

Volg ons op Facebook
www.facebook.com/rosadaoutlet

rosada
factory outlet



cc Griffie

Streefkerk Advocaten
Postbus 716
2270 AS Voorburg
The Netherlands

Zwartelaan 30
2271 BR Voorburg

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

www.streefkerk.nl

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

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

Per fax: 0165-579338

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

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

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

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

Streefkerk Advocaten
is aangesloten bij:



www.insuralex.com

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

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

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

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



Bladnr.: 2

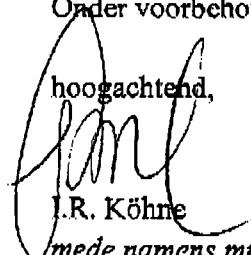
Bij brief d.d.: 12 april 2012

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

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

Bij voorbaat dank voor uw medewerking en begrip in dezen.

Onder voorbehoud van alle rechten en wesen zijdens cliënten,

hoogachtend,

I.R. Köhne

mede namens mr. R.M. Köhne



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

AANTEKENINGEN HOORZITTING

van mr. R.M. Köhne

namens

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

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

Geachte commissieleden,

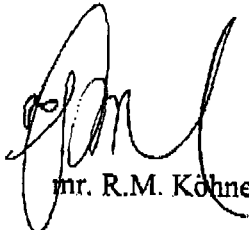
1. Cliënten zijn als eigenaar/beheerder van ruim 50 winkelpanden (inclusief horeca) in Roosendaal direct belanghebbende bij een gezond economisch winkelklimaat in en rond Roosendaal.
2. Cliënten verzetten zich met de meest mogelijke klem tegen het ontwerpbesluit om een omgevingsvergunning te verlenen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

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

5. Kennelijk voelt de gemeente zich juridisch of moreel verplicht tot nakoming van afspraken die in het verleden tussen de gemeente en de oorspronkelijke ontwikkelaar zijn gemaakt. De gemeente mag daarbij echter niet haar bestuursrechtelijke verantwoordelijkheid uit het oog verliezen, en dat lijkt hier wel te gebeuren.
6. Daargelaten dat wij niet weten wat die afspraken precies inhouden, dateren die uit het verre verleden, uit een tijd waarin wij economisch in een andere wereld leefden. De bomen groeiden tot in de hemel, de economie bloeide en de sky was the limit.
7. Die tijd ligt (waarschijnlijk voor goed) achter ons.
8. De afspraken van weleer, wat die dan ook mogen inhouden, moeten wel worden beoordeeld naar de situatie van vandaag. Een situatie waarin geen enkele behoefte is aan uitbreiding van het aantal winkelmeters in Roosendaal, eerder aan vermindering.
9. Of de civielrechtelijke afspraken de gemeente de ruimte bieden om met de situatie van vandaag rekening mee te houden, onttrekt zich aan onze beoordeling (wij menen echter van wel), maar bestuursrechtelijk kan en mag de gemeente voor de werkelijkheid van dit moment de ogen niet sluiten.
10. Naar de toestand van dit moment zijn er andere belangen die moeten worden afgewogen tegen de beoogde uitbreiding, dan de belangen ten tijde van de afspraken met de oorspronkelijke projectontwikkelaar. En daarvoor lijkt de gemeente de ogen te sluiten, door kennelijk de belangen van de huidige eigenaar van Rosada c.q. de destijds gemaakte afspraken te laten prevaleren. Dat is onaanvaardbaar.
11. Dat 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 m² af van het bestemmingsplan (de ruimtelijke onderbouwing) (zowel in eerste als 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 en de ruimtelijke onderbouwing het FOC Rosada met maximaal 5.000 m² mogen worden uitgebreid, maar er komt 7.909 m² 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 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.
14. Tenslotte wil ik nogmaals benadrukken dat een Factory Outlet een vorm van oneerlijke concurrentie is. Perifere locaties, zoals in casu Rosada, zijn gemakkelijk bereikbaar per auto, bieden gratis of goedkoop parkeren, de vierkante meters zijn aanzienlijk goedkoper etc.. Daar komt bij dat de activiteiten in Rosada FOC niet beperkt blijven tot Factory Outlet Stores in de zuivere betekenis van het begrip, te weten fabriekswinkels voor de uitverkoop door A-merken van hun eigen overjarige modellen/collecties. Meerdere winkels, ook in Rosada Factory Outlet Center, zijn vrije, ongebonden bedrijven die geen onderdeel uitmaken van de concerns van de A-merken die er worden verkocht, verkopen meerdere merken etc.. En vele wél merkgebonden winkels bieden al lang niet meer alleen oudere modellen aan, maar ook de nieuwste collecties. Het Rosada FOC is gewoon een winkelcentrum met meerdere zelfstandige c.q. ongebonden (MKB-)winkelbedrijven.
15. Cliënten verwijten de gemeente dat zij dat - al dan niet oogluikend - toelaat. De gemeente had daartegen al lang handhavend moeten optreden. Aldus wordt de middenstand in het centrum directe en oneerlijke concurrentie aangedaan. De winkels in het centrum op veel duurdere en met de auto lastiger te bereiken locaties, worden rechtstreeks in hun voortbestaan bedreigd, en dat terwijl de economische omstandigheden al zo moeilijk zijn. Op deze manier helpt de gemeente mee aan het om zeep helpen van de middenstand in het centrum van Roosendaal, werkt de gemeente zelf een on-

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



mr. R.M. Köhne

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

J4	175			
J5	144			
J6	88			
J7	92			
J8	88			
J9	103			
J10	98			
J11	171			
J12	171			
J13	171			
	subtotaal 1e fase	13894		
1	212			
2	204			
3	204			
4	205			
5	158			
6/7	315	X		
8	164			
9	161			
10	155			
11	155			
12	156			
13	156			
14	180			
15/16	357	X		
17	180			
18	180			
19	180			
20/22	577		X	
23	180			
24	180			
25/26	357	X		
27	180			
28	180			
29	156			
30	155			
31	155			
32	155			
33	161			
34/35	380	X		
35	189			
36	187			
37	189			
38	189			
39	197			
horeca	820			X
	subtotaal 2e fase	7909		
Totaal	21803		200 gemiddeld	
normen bestemmingsplan				
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	



Streefkerk
ADVOCATEN



cc Griffie

Streefkerk Advocaten
Postbus 716
2270 AS Voorburg
The Netherlands

Zwartelaan 30
2271 BR Voorburg

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

www.streefkerk.nl

SPOED !!!!

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

Per fax: 0165-579338

Voorburg, 12 april 2012
Mijn ref.: **M916 fbp04 K/MK**
Uw ref.: zaaknummer 2011WB0332 / 612015
E-mail: kohne@streefkerk.nl

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

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

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

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

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

Streefkerk Advocaten
is aangesloten bij:



www.insuralex.com

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

Bladnr.: 2

Bij brief d.d.: 12 april 2012

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

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

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

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

De heer Bekker betoogde dat door de uitbreiding met 5.000 m² er uiteindelijk minder leegstand zou worden bereikt, een bewering die op geen enkele wijze is onderbouwd of zelfs maar aannemelijk is gemaakt.

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

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

Bladnr.: 3

Bij brief d.d.: 12 april 2012

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

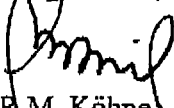
leegstand in Rosada. Dat er kandidaten wachten tot de uitbreiding gereed is, is op geen enkele wijze onderbouwd en wordt door cliënten met klem betwist. Als Rosada in de huidige omvang niet zou kunnen renderen, dan begrijpen cliënten waarom er dan niet van meet af aan is gekozen voor realisatie van de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

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

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

Onder voorbehoud van alle rechten en wettens zijdens cliënten,

Hoogachtend,



R.M. Köhne

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 ontwrichting

Vraag is of er geen sprake zal zijn van duurzame ontwrichting 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 parallelle 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 (zogenaaemde 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.

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)voorontwerp 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 voorontwerp 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 voorontwerp 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 ontwricting

De uitbreiding van Rosada zal leiden tot een duurzame ontwricting 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 ontwricting 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 ontwricting 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.



**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 winkelmeters 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 m². 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 gecombineerd 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 bezien 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.

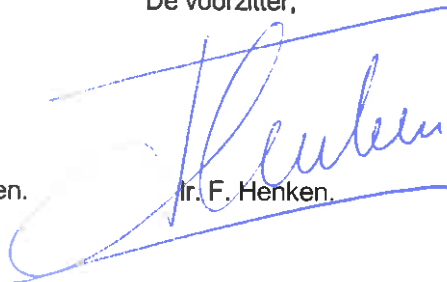
De hoorcommissie Ruimtelijke Ordening,

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 bezoeks-motief "recreatief winkelen" is voor de binnenstad gelijk aan het bezoeks-motief 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 (zogenaamde aanloopstraten) steeds meer toe. Die leegstand neemt structurele vormen aan.

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

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

12. Voorts wijkt het totaal aantal m² af van het bestemmingsplan (de ruimtelijke onderbouwing) (zowel in eerste als 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 en de ruimtelijke onderbouwing het FOC Rosada met maximaal 5.000 m² mogen worden uitgebreid, maar er komt 7.909 m² 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 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.
14. Tenslotte wil ik nogmaals benadrukken dat een Factory Outlet een vorm van oneerlijke concurrentie is. Perifere locaties, zoals in casu Rosada, zijn gemakkelijk bereikbaar per auto, bieden gratis of goedkoop parkeren, de vierkante meters zijn aanzienlijk goedkoper etc.. Daar komt bij dat de activiteiten in Rosada FOC niet beperkt blijven tot Factory Outlet Stores in de zuivere betekenis van het begrip, te weten fabriekswinkels voor de uitverkoop door A-merken van hun eigen overjarige modellen/collecties. Meerdere winkels, ook in Rosada Factory Outlet Center, zijn vrije, ongebonden bedrijven die geen onderdeel uitmaken van de concerns van de A-merken die er worden verkocht, verkopen meerdere merken etc.. En vele wél merkgebonden winkels bieden al lang niet meer alleen oudere modellen aan, maar ook de nieuwste collecties. Het Rosada FOC is gewoon een winkelcentrum met meerdere zelfstandige c.q. ongebonden (MKB-)winkelbedrijven.
15. Cliënten verwijten de gemeente dat zij dat - al dan niet oogluikend - toelaat. De gemeente had daartegen al lang handhavend moeten optreden. Aldus wordt de middenstand in het centrum directe en oneerlijke concurrentie aangedaan. De winkels in het centrum op veel duurdere en met de auto lastiger te bereiken locaties, worden rechtstreeks in hun voortbestaan bedreigd, en dat terwijl de economische omstandigheden al zo moeilijk zijn. Op deze manier helpt de gemeente mee aan het om zeep helpen van de middenstand in het centrum van Roosendaal, werkt de gemeente zelf een on-

omkeerbare toename van de leegstand van het winkelbestand in de hand en zal de gemeente uiteindelijk verantwoordelijk zijn voor een onmiddellijke verpaupering van de binnenstad. Cliënten zullen daardoor zeer aanzienlijke schade lijden.

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



mr. R.M. Köhne

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

J4	175		
J5	144		
J6	88		
J7	92		
J8	88		
J9	103		
J10	98		
J11	171		
J12	171		
J13	171		
	subtotaal 1e fase	13894	
1	212		
2	204		
3	204		
4	205		
5	158		
6/7	315	X	
8	164		
9	161		
10	155		
11	155		
12	156		
13	156		
14	180		
15/16	357	X	
17	180		
18	180		
19	180		
20/22	577		X
23	180		
24	180		
25/26	357	X	
27	180		
28	180		
29	156		
30	155		
31	155		
32	155		
33	161		
34/35	380	X	
35	189		
36	187		
37	189		
38	189		
39	197		
horeca	820		X
	subtotaal 2e fase	7909	
Totaal	21803		
		200 gemiddeld	
normen bestemmingsplan			
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 Wel 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 m² 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 gelijktijdig 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.¹ 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

¹ 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 voorkomen² 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.³
- 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

² 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 "branchevreemde winkels" te voorkomen.

³ 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.

CBRE Global Investors (NL) BV

Effectanalyse uitbreiding Rosada

Eindrapport

Omdat we ons verplaatsen

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**

CBRE Global Investors (NL) BV

Effectanalyse uitbreiding Rosada

Eindrapport

Datum	29 augustus 2012
Kenmerk	SBA009/Hft/0071
Eerste versie	15 juni 2012

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s)	CBRE Global Investors (NL) BV
Titel rapport	Effectanalyse uitbreiding Rosada Eindrapport
Kenmerk	SBA009/Hft/0071
Datum publicatie	29 augustus 2012
Projectteam opdrachtgever(s)	de heer D. Uhlenbroich
Projectteam Goudappel Coffeng	de heren M.P. Stermerding en T. van Huffelen
Projectomschrijving	Een actualisering van de effectanalyse van de uitbreiding van Rosada.
Trefwoorden	Rosada, Roosendaal, markteffecten

Inhoud	Pagina	
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Onderzoekshistorie	2
1.3	Onderzoeksvraag	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Actuele voorzieningenstructuur	3
2.1	Aanbod gemeente Roosendaal	3
2.1.1	Centrum Roosendaal	3
2.1.2	Overig aanbod gemeente Roosendaal	4
2.2	Aanbod in de regio	5
2.3	Ontwikkeling Rosada	7
2.4	Overige ontwikkelingsplannen	8
2.4.1	Ontwikkelingsplannen regio West-Brabant	8
2.4.2	Ontwikkelingsplannen bovenregionaal	8
3	Consumentenpotentieel	9
3.1	Inwoners binnen bereik	9
3.2	Consumentenbestedingen	11
3.3	Ruimtelijk aankoopgedrag	12
3.4	Bezoekers Rosada	13
4	Uitbreidingen overige FOC's	16
4.1	Onderzoek Batavia Stad - Lelystad	16
4.2	Onderzoek Roermond – Designer Outlet Center	19
4.3	Randvoorwaarden FOC's	20
4.4	Samenvattend	21
5	Effectanalyse	22
5.1	Bekende effecten Rosada	22
5.2	Haalbaarheid uitbreiding	22
5.3	Impact op voorzieningenstructuur	25
5.4	Realisatie outlet center Zuid-Holland	29
5.5	Werkgelegenheid	29
6	Slotbeschouwing	30
	Bijlagen	
1	Aanbodontwikkeling	
2	Literatuurlijst	

1

Inleiding

1.1 Aanleiding

Rosada Factory Outlet in Roosendaal is momenteel één van de drie outlet centra in Nederland. Dit outlet center blijft qua prestaties en bezoekersaantallen achter bij de overige outlet centra in Nederland. Oorzaken hiervan zijn terug te vinden in onder andere de vormgeving en uitstraling, het management, de marketing en de relatief beperkte omvang. Sinds eind 2009 heeft eigenaar CBRE Global Investors (CBRE GI) aan Stable International gevraagd het roer over te nemen om actief aan de slag te gaan om het winkelgebied opnieuw op de kaart te zetten.

Onder andere gerichte marketingcampagnes met een focus op de Belgische consument, een vervanging van het centermanagement en diverse esthetische ingrepen hebben bijgedragen aan een verbetering in het concept en hebben de trend van dalende bezoekersaantallen beëindigd. Momenteel ontvangt Rosada circa 1 miljoen bezoekers per jaar, terwijl bijvoorbeeld Designer Outlet Center (DOC) Roermond (3,75 miljoen) en Batavia Stad (2,1 miljoen) aanzienlijk hogere bezoekersaantallen ontvangen. De omvang, het merkeaanbod en de kritische massa van Rosada is echter aanmerkelijk kleiner dan in de overige outlet centra. Om tot een daadwerkelijk verbeterde prestatie van Rosada te komen die vergelijkbaar is met de andere outlet centra, achten CBRE GI het noodzakelijk het outlet centrum uit te breiden.

Hiermee ontstaat een winkelgebied met een grotere kritische massa met een groter merkeaanbod, waardoor de consument meer mogelijkheden krijgt vergelijkend te shoppen. Stable International zet in op de toevoeging van sterke merken en richt zich daarnaast nadrukkelijk op de Belgische merken. Bovendien krijgt het winkelgebied een logische indeling, waardoor de looproutes geoptimaliseerd worden. Ook de toevoeging van parkeervoorzieningen maakt deel uit van de plannen.

1.2 Onderzoekshistorie

Voor Rosada zijn het laatste decennium diverse onderzoeken uitgevoerd. Voor de economische effectanalyse is met name het in 2003 door Goudappel Coffeng BV uitgevoerde onderzoek 'Economische effectanalyse, 17 oktober 2003 (kenmerk: RSD046/Sdg/0454) in opdracht van de gemeente Roosendaal relevant. In dit onderzoek is uitgebreid stilgestaan bij de verwachte effecten van de realisatie van het FOC op de lokale en regionale detailhandelsstructuur. Belangrijk uitgangspunt destijds was dat werd uitgegaan van bezoekersaantallen van circa 2,0 miljoen en na een mogelijke uitbreiding zelfs van 2,5 miljoen. De praktijk heeft uitgewezen dat deze aantallen bij lange na niet gehaald zijn. Momenteel mikken CBRE GI en Stable International na opening en ingebruikname van de uitbreiding op een toename van de bezoekersaantallen van 1 naar circa 1,325 miljoen in 2014, doorgroeiend naar 1,5 miljoen bezoekers in 2022.

1.3 Onderzoeksvraag

Omdat Stable International in nauw overleg met onder meer de gemeente Roosendaal werkt aan de uitbreiding van Rosada is er ook behoefte om de economische effectanalyse te actualiseren. Immers sinds 2003 is de detailhandelsstructuur veranderd en Rosada trekt minder bezoekers dan gepland. De centrale onderzoeksvraag voor dit project kan als volgt worden geformuleerd:

'Wat zijn de actuele economische effecten van de uitbreiding van FOC Rosada op de lokale en regionale voorzieningenstructuur?'

1.4 Leeswijzer

Om de effecten zo goed mogelijk in kaart te brengen, is zowel de specifieke lokale situatie van belang alsmede de voorbeelden van effectanalyses die bij de overige outlet centra in Nederland zijn uitgevoerd. In hoofdstuk 2 beschrijven wij de actuele voorzieningenstructuur in Roosendaal en omgeving, waarna wij in hoofdstuk 3 een beschrijving geven van het huidige consumentenpotentieel. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de effecten bij de overige Nederlandse outlet centra, waarna wij in hoofdstuk 5 ingaan op de specifieke markteffecten (verdringing en synergie) die optreden bij uitbreiding van Rosada. Hoofdstuk 6 sluit af met de belangrijkste conclusies. In de bijlagen volgt een nadere uitwerking van het detailhandelsaanbod in Roosendaal en een literatuurlijst.

2

Actuele voorzieningen- structuur

2.1 Aanbod gemeente Roosendaal

Voor de actualisering van de effectmeting bij uitbreiding van Rosada is het relevant de ontwikkeling van het winkelaanbod te beschrijven. Omdat qua winkelaanbod de binnenstad van Roosendaal het meeste overlapt met Rosada is vooral de ontwikkeling in het winkelaanbod in de binnenstad relevant. Tevens staan wij stil bij het aanbod in de rest van de gemeente en regio.

2.1.1 Centrum Roosendaal

Het centrum van Roosendaal kent een sterk modisch aanbod en heeft hiermee een belangrijke winkelfunctie voor de lokale en regionale consument. Daarnaast beschikt het centrum over een compleet dagelijks aanbod, waardoor het ook een belangrijke boodschappenfunctie heeft. Toch staat de binnenstad van Roosendaal onder druk, vanwege de economische recessie.

In tabel 2.1 is het aanbod uit 2003 vergeleken met de huidige situatie. Hieruit blijkt dat het aanbod in de binnenstad is toegenomen en schaalvergroting heeft plaatsgevonden. Onder meer de Passage is tussentijds geherstructureerd. In het centrum als geheel is vooral het dagelijkse aanbod (levensmiddelen+persoonlijke verzorging) toegenomen in zowel het aantal winkels als de winkelomvang. Een andere opvallende wijziging is dat het aanbod in woninginrichting is afgenomen. Dit is in lijn met de nationale tendens dat dergelijke winkels steeds meer op perifere locaties zijn gevestigd.

Wanneer de branches die ook in Rosada zijn gevestigd, nader bestudeerd worden, dan blijkt dat vooral in de branche sport & spel het aanbod is toegenomen. Tevens is in de kledingbranche het metrage toegenomen. Het aantal winkels is echter gedaald. Voor de branche schoenen & lederwaren geldt een beperkte afname sinds 2003.

Tot slot is het aandeel leegstaande winkelpanden relevant. In 2003 kende Roosendaal-Centrum reeds een redelijk forse leegstand. Deze leegstand is verder gestegen en zeker in bepaalde deelgebieden in het centrum leidt dit tot ongewenste situaties. In bijlage 1, tabel B1.1 is voor de belangrijkste winkelstraten in de binnenstad het leegstandspercen-

tage gegeven en blijkt dat deze in een aantal deelgebieden (straten) zeer fors is. In vergelijking met andere gemeenten is het aantal en de omvang van leegstaande panden in het centrum van Roosendaal hoog.

hoofdbranche	vkp* 2003	vvo** 2003	vkp 2012	vvo 2012
levensmiddelen	33	5.488	41	7.651
persoonlijke Verzorging	8	1.471	13	2.110
Warenhuis	3	6.916	2	6.455
kleding	90	12.981	85	16.228
schoenen & lederwaren	20	5.316	18	4.796
juwelier & optiek	13	830	13	1.089
huishoudelijke- & luxe artikelen	15	3.087	14	3.925
antiek & kunst	8	494	2	147
sport & spel	13	3.580	17	5.377
hobby	11	959	8	663
media	7	1.051	12	1.204
plant & Dier	7	566	9	1.180
bruin & witgoed	21	2.342	20	2.605
auto & fiets	5	879	6	835
doe-het-zelf	4	470	3	256
wonen	17	7.380	10	5.986
detailhandel overig	13	1.270	18	1.499
eindtotaal	288	55.080	291	62.006
leegstand	62	4.760	81	13.570

Bron: Gemeente Roosendaal/Locatus 2003 en 2011, bewerking Goudappel Coffeng
Vkp = aantal verkooppunten, vvo = verkoopvloeroppervlak

Tabel 2.1: Ontwikkeling winkelaanbod binnenstad Roosendaal 2003-2012

2.1.2 Overig aanbod gemeente Roosendaal

In bijlage 1, tabel B1.2 is de ontwikkeling van het winkelaanbod in de rest van de gemeente Roosendaal gedetailleerd beschreven. Roosendaal kent zoals elke Nederlandse gemeente een fijnmazige winkelstructuur met (boodschappen)voorzieningen in de wijken en kernen en een perifere locatie gericht op doelgerichte aankopen. Met Rosada beschikt Roosendaal over een bijzonder winkelconcept. In totaal beschikt de gemeente Roosendaal over bijna 600 winkels met een totale omvang van bijna 145.000 m² vvo. In 2003 waren er evenveel winkels, maar bedroeg het totale metrage circa 135.000 m² vvo. Daarnaast zijn er ruim 135 leegstaande winkelpanden met een omvang van circa 27.000 m² vvo. In 2003 waren dit nog circa 100 panden met een omvang van 11.000 m² vvo. Deze cijfers tonen aan dat ook buiten de binnenstad van Roosendaal de leegstand fors is toegenomen.

Woonboulevard Oostpoort (Go Stores)

Dit winkelgebied richt zich op de woninginrichting en bestaat vooral uit meubelzaken, bouwmarkten en enkele huishoudelijke aanbieders. Sinds 2003 is het aanbod zowel in het aantal winkels, de omvang als de breedte in de branchering toegenomen. Tevens is de leegstand toegenomen. Dit winkelgebied richt zich op de doelgerichte bezoeker en heeft een bovenlokale functie. Eind 2011 is de officiële opening van Go Stores geweest, dit betekende een naamsverandering en ging gepaard met een vernieuwing en uitbreiding van het winkelareaal. Het totale oppervlak nam toe van 12.000 m² vvo naar 25.000 m² vvo. Overigens is dit nog niet volledig ingevuld, volgens de meest recente cijfers staat nog 4.000 m² vvo leeg.

Wijkcentra

De wijkcentra Tolberg, Kortendijk, Lindenburg, Rembrandtgalerij en Kroeven zijn wijkcentra met een belangrijke lokale functie voor de dagelijkse boodschappen, opgebouwd rondom een supermarktvestiging. Hier zijn slechts enkele niet-dagelijkse winkels gevestigd. Het wijkcentrum dat de grootste verandering heeft ondergaan, is Tolberg. Hier is het winkeloppervlak toegenomen van circa 2.500 m² vvo tot 3.000 m² vvo, dit komt vooral door schaalvergroting in de dagelijkse sector.

In de overige wijkcentra zijn de ontwikkelingen kleinschaliger van aard geweest. Enkele wijkcentra kennen minder voorzieningen en/of hebben een kleiner metrage, terwijl andere wijkcentra licht gegroeid zijn. Ook voor de wijkcentra geldt dat de leegstand enigszins is toegenomen.

Buiten het aanbod in de genoemde winkelgebieden herbergt de kern Roosendaal ook een aanzienlijk verspreid winkelaanbod. Dit verspreide winkelaanbod is sinds 2003 afgenomen. Het aanbod in Rosada wordt in paragraaf 2.3 beschreven.

Overige kernen

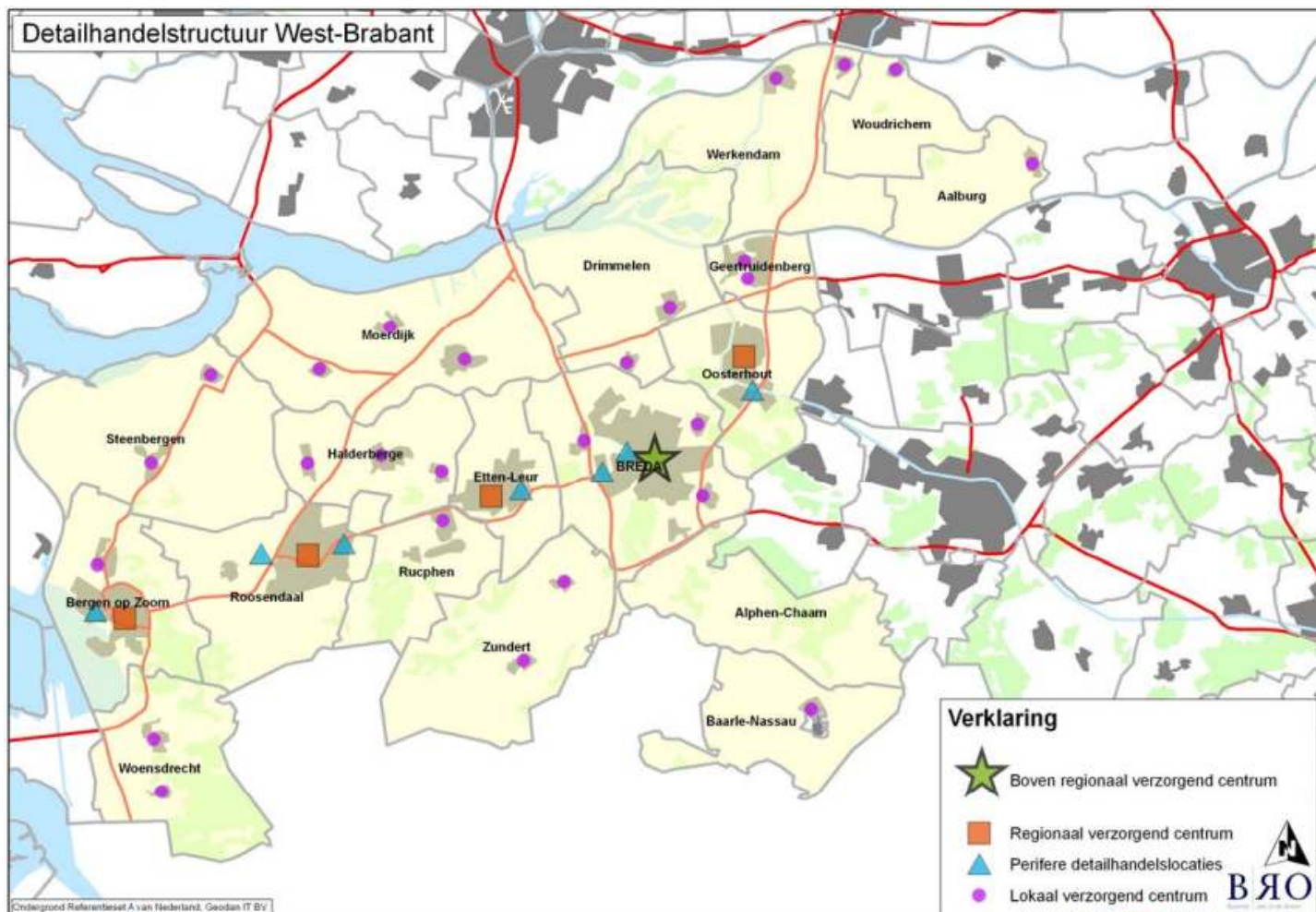
Het winkelaanbod in de overige kernen van de gemeente Roosendaal was in 2003 al beperkt en is dat nog steeds. Voor deze kernen geldt dat in totaal de leegstand enigszins is toegenomen (van circa 500 m² vvo naar circa 800 m² vvo). De enige kern met een redelijk winkelaanbod is Wouw, waar het aantal winkels is afgenomen (van 42 naar 37), maar het totale metrage is gestegen (van circa 5.000 m² vvo naar 5.800 m² vvo).

2.2 Aanbod in de regio

Roosendaal maakt deel uit van de regio West-Brabant en op een hoger schaalniveau is Roosendaal centraal gelegen in de corridor Rotterdam-Antwerpen. Hiermee heeft Roosendaal enerzijds een centrale ligging om consumenten aan te trekken, anderzijds zijn er binnen relatief korte reistijd vele keuzemogelijkheden voor de consument. In de rapportage 'SES West-Brabant, Visie op de detailhandelsstructuur 2009-2020 (BRO, 24 juni 2009)' is uitgebreid ingegaan op de regionale structuur. In figuur 2.1 is in een kaartbeeld de regionale winkelstructuur zichtbaar gemaakt.

Enkele belangrijke inzichten met betrekking tot de regionale detailhandelsstructuur zijn:

- Per 1.000 inwoners is het aantal winkelmeters groter dan nationale gemiddelde. Vooral in de grote steden Breda, Bergen op Zoom, Roosendaal, Etten-Leur en Oosterhout is een bovengemiddeld detailhandelsaanbod beschikbaar.
- Op gemeenteniveau heeft Breda veruit het grootste aanbod (350.000 m² vvo) gevolgd door Roosendaal (145.000 m² vvo), Bergen op Zoom (140.000 m² vvo), Oosterhout (97.000 m² vvo) en Etten-Leur (74.000 m² vvo).
- De recreatieve branches (kleding, mode, schoenen, huishoudelijke artikelen) zijn in sterke mate aanwezig. Dit komt vooral door de aanwezigheid van meerdere grote hoofdwinkelcentra. Het centrum van Breda (>100.000 m² vvo) is het belangrijkste regionale winkelgebied dat als enige als bovenregionaal verzorgend centrum is aangeduid. Het centrum van Roosendaal is het tweede winkelgebied qua omvang.



Bron: BRO, SES West-Brabant, Visie op de detailhandelsstructuur2009-2020

Figuur 2.1: Winkelstructuur regio West-Brabant

2.3 Ontwikkeling Rosada

Fase 1 van de ontwikkeling van Rosada bestond uit circa 12.500 m² vvo aan outletwinkels en is eind 2006 geopend. Dit metrage is exclusief aanvullende horeca en andere ondersteunende voorzieningen. De ontwikkeling van Rosada heeft als doel het aantal (bovenregionale) bezoekers te vergroten en het winkelgebied zodanig te kunnen versterken dat ook de sterke merken zich in Rosada vestigen. De ervaring bij de twee andere outlet centra leert dat consumenten aangetrokken worden door sterke en exclusievere merken, die in het verleden nogal ontbraken in Rosada en die ook niet terug te vinden zijn in de binnenstad van Roosendaal.

Voor de thans geplande ontwikkeling van fase 2 wordt 5.000 m² vvo aan outlet winkels toegevoegd. Daarmee komt het totale metrage op de destijds contractueel vastgelegde 17.500 m² vvo. De invulling van het outlet center vindt met name plaats in de branches kleding, schoenen, sport & outdoor en luxe artikelen.

Naast de outletwinkels in de branches mode, sport & outdoor, en luxe artikelen zijn aanvullende voorzieningen, zoals horeca gevestigd. In de fasen 1 en 2 is naast de outletwinkels in totaal 1.500 m² netto vloeroppervlak (nvo) aan horeca toegestaan. Tijdens fase 1 is 720 m² nvo gerealiseerd, wat betekent dat in fase 2 nog eens 780 m² nvo gerealiseerd gaat worden.

Fase 2 van Rosada bestaat zodoende uit:

- 5.000 m² vvo aan outletwinkels;
- 780 m² nvo aan horeca.

Naast de geplande uitbreiding maakt ook een herstructurering van het bestaande aanbod deel uit van de ontwikkelingsplannen. Door deze ontwikkeling komen vestigingen van winkels en horeca op logischer plekken gelegen door middel van interne verplaatsingen, samenvoegingen, opvullen van leegstand met sterkere merken, alsmede door toevoeging van nog ontbrekende branches en ontstaat een logischere looproute, waardoor de balans binnen het totale winkelgebied beter tot zijn recht komt. Eveneens leidt de geplande ontwikkeling tot een verandering van de looproutes vanaf de parkeergelegenheden naar het winkelgebied, waardoor een evenwichtige structuur tot stand komt.

Een andere belangrijke focus ligt op de marketing- en communicatiestrategie, waarbij Rosada bewust kiest voor de Belgische consument, de consument uit de Stadsregio's Rotterdam en Breda en de binnen- en buitenlandse toeristen en consumenten in Zeeland. Hier wordt ook in het aantrekken van de merkretailers gericht op ingezet. Door al deze ontwikkelingen wil Rosada de tegenvallende marktpositie en prestaties verbeteren. Het bezoekersaantal groeit inmiddels voorzichtig, maar is in vergelijking met de overige twee outlet centra laag. Dit bezoekersaantal kan dus door de ontwikkeling van Rosada gepaard gaande met de uitbreiding alsmede als gevolg van de herstructurering van de bestaande fase worden verhoogd.

2.4 Overige ontwikkelingsplannen

2.4.1 Ontwikkelingsplannen regio West-Brabant

In de regio West-Brabant hebben sinds 2003 vooral ontwikkelingen plaatsgevonden in de winkelgebieden van Etten-Leur (centrum), Oosterhout (Arendshof) en Bergen op Zoom (Parade). Op dit moment concentreren de belangrijkste ontwikkelingsplannen zich volledig op Breda. Dit betreft onder meer de huidige ontwikkeling in de binnenstad (Achter de Lange Stallen), maar ook de stadionlocatie (GDV), Bavelse Berg (outdoorsport/vermaak), woonboulevard en de vestiging van Hornbach. Vooral de realisatie van de nodige retail in de sportbranche heeft effect op de plannen rondom Rosada.

Wel bestaan in veel woonplaatsen kleinere ontwikkelingsplannen voor de versterking van hoofdwinkelgebieden en/of wijkcentra. Gezien de huidige economische marktomstandigheden liggen veel plannen echter stil en is het de vraag welke plannen daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. Feit is dat over het algemeen de Nederlandse binnensteden matig presteren, uitgezonderd de sterke onderscheidende centra, en dat juist de FOC's uitermate goed presteren met uitzonderlijke groeicijfers wat betreft bezoekersaantallen en omzetten.

2.4.2 Ontwikkelingsplannen bovenregionaal

Ook buiten de regio West-Brabant staan de nodige plannen op stapel in zowel de Rijnmond-regio, Zeeland, overig Noord-Brabant als Vlaanderen (B). Het voert te ver om alle ontwikkelingsplannen te beschrijven. Wel relevant voor de uitbreiding van Rosada zijn de realisatieplannen van Factory Outlet Centers (FOC). Op dit moment zijn plannen bekend voor een ontwikkeling in Bleizo (grens Zoetermeer/Lansingerland); deze bevinden zich nog in een vroegtijdig stadium, waardoor de realisatiekans nochtans vrij klein is. De realisatie van dit plan kan zijn weerslag hebben op de aantrekkingskracht van Rosada.

Naast de drie gevestigde outlet centra in Lelystad, Roermond en Roosendaal is ook bekend dat nabij Haarlem op het terrein van Sugar City een outlet center van circa 20.000 m² vvo gepland is. De daadwerkelijke realisatie is momenteel echter uiterst onzeker. Tevens bestaan plannen voor een ontwikkeling in Oost-Groningen (Zuidbroek), maar dit is minder relevant gezien de grote afstand.

3

Consumenten- potentieel

3.1 Inwoners binnen bereik

FOC's trekken hun publiek uit een wijde regio tot circa 90 autominuten. Gemiddeld blijken nabij woonachtige inwoners (directe regio en omliggende regio's) vaker een bezoek te brengen aan een outlet center dan inwoners uit verder weggelegen gebieden. Daarom wordt in eerste instantie ingegaan op de inwoners in de direct omliggende regio. In tabel 3.1 is de ontwikkeling geschetst van de regionale inwoneraantallen in de periode 2003-2012 en is de bevolkingsprognose tot 2022 weergegeven.

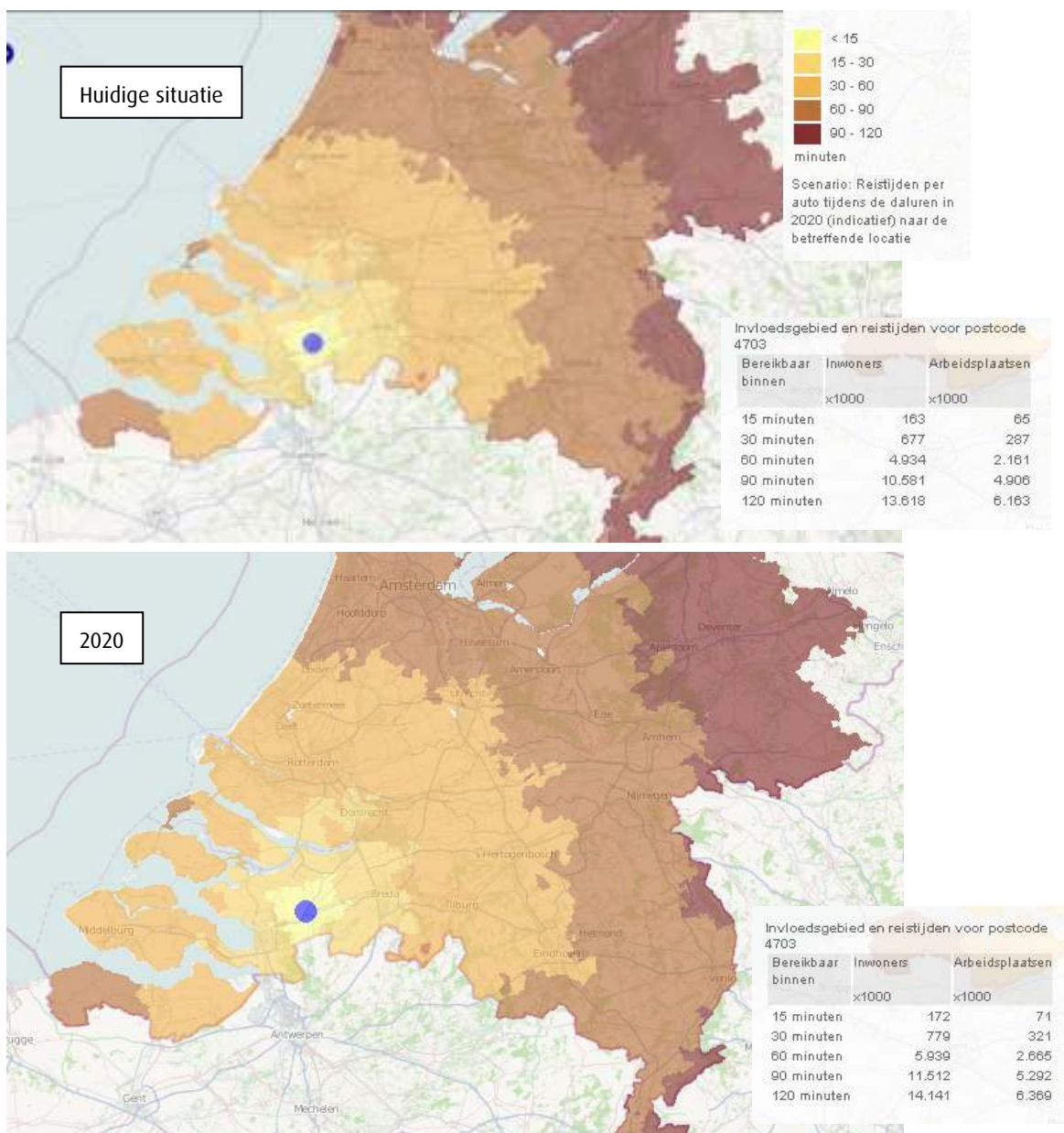
Tussen 2003 en 2012 is het inwoneraantal in West-Brabant gestegen. Dit gold vooral voor de gemeenten Breda en Etten-Leur. In een aantal andere gemeenten is het inwoneraantal licht gedaald; dit was het geval in Roosendaal. Richting de toekomst wordt op regionaal niveau een verdere bevolkingstoename verwacht, die zich concentreert in Breda. In Roosendaal zijn de inwoneraantallen redelijk stabiel.

gemeente	2003	2012	2017	2022	2012	2017	2022
	indexcijfer (2003=100)						
Bergen op Zoom	66.024	66.155	66.300	66.100	100,2	100,0	100,4
Breda	164.397	176.507	181.700	187.100	107,4	107,4	110,5
Drimmelen	26.747	26.639	26.300	25.800	99,6	99,5	98,3
Etten-Leur	39.352	42.035	42.400	43.200	106,8	107,2	107,7
Geertruidenberg	20.939	21.474	21.400	21.100	102,6	102,7	102,2
Halderberge	29.746	29.328	28.600	28.600	98,6	97,5	96,1
Moerdijk	36.553	36.517	35.100	34.700	99,9	98,5	96,0
Oosterhout	53.136	53.989	55.000	56.300	101,6	102,0	103,5
Roosendaal	78.110	77.383	77.900	77.900	99,1	99,0	99,7
Rucphen	22.607	22.323	22.200	21.700	98,7	99,5	98,2
Steenbergen	23.386	23.364	22.900	22.200	99,9	99,6	97,9
Woensdrecht	21.557	21.668	20.600	19.800	100,5	100,2	95,6
Zundert	20.386	21.233	21.200	20.700	104,2	104,0	104,0
totaal regio	602.940	618.615	621.600	625.200	102,6	102,5	103,1

Bron: CBS Statline, 2012 (2017 en 2022 betreft prognoses).

Tabel 3.1: Inwoneraantal regio West-Brabant

Rosada is gevestigd op een goed bereikbare locatie via de A17 en A58. Hierdoor is het voor veel consumenten mogelijk relatief snel het winkelgebied te bereiken. In figuur 3.1 zijn het huidige en toekomstige verzorgingsbereik in reistijdzones zichtbaar.



Bron: www.bereikbaarheidskaart.nl, Goudappel Coffeng BV

Figuur 3.1: Aantal inwoners binnen bereik Rosada, huidige situatie (boven) en 2020 (onder)

Uit figuur 3.1 blijkt dat in de huidige situatie ruim 160.000 inwoners binnen een kwartier Rosada kunnen bereiken. Binnen een uur reistijd kunnen 5 miljoen Nederlanders het winkelgebied bereiken. Richting 2020 komen nog meer inwoners binnen bereik als

gevolg van infrastructurele en bevolkingsontwikkelingen. Binnen 15 minuten zijn dan 172.000 inwoners woonachtig en binnen een uur reistijd zelfs 6 miljoen Nederlanders. Uit deze analyse blijkt dat Rosada relatief veel potentiële consumenten binnen korte reistijd beschikbaar heeft in Nederland.

De Belgische consument¹ is in deze berekening nog niet opgenomen, maar een korte analyse laat zien dat de volledige Vlaamse Ruit (gebied Gent-Antwerpen-Leuven-Brussel met 4 miljoen inwoners) in zijn geheel binnen 80 minuten is te bereiken. Kortom, het bezoekerspotentieel binnen de verschillende reistijdzones (15, 30, 45, 60 minuten) is enorm groot.

3.2 Consumentenbestedingen

Het Hoofd Bedrijfschap Detailhandel (HBD) houdt kentallen bij met betrekking tot consumentenbestedingen en normatieve omzet per vierkante meter voor de detailhandel in Nederland. In tabel 3.2 is voor de branches die in Rosada zijn gevestigd, de omzet per inwoner en gemiddelde omzet per vierkante meter vvo weergegeven. Deze branches vallen volledig in de artikelgroepen mode & luxe en vrije tijd. In onze berekeningen hanteren wij een besteed bedrag van € 920,- per jaar, opgebouwd uit de branches mode, luxe en sport.

artikelgroep	omzet per inwoner	omzet per m ²
mode & luxe	€ 970,-	€ 2.540,-
warenhuizen	€ 120,-	€ 2.990,-
mode (kleding/schoenen)	€ 630,-	€ 2.700,-
luxe (huishoudelijk/cadeauartikelen)	€ 220,-	€ 2.030,-
vrije tijd	€ 270,-	€ 2.910,-
sport	€ 70,-	€ 1.430,-
hobby, spel en media	€ 200,-	€ 4.350,-

Bron: HBD, Omzetkentallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, augustus 2011.

Tabel 3.2: Omzet per hoofd en omzet per vierkante meter relevante branches, cijfers per jaar (exclusief BTW)

De gemiddelde consumentenbestedingen wijken op regionaal niveau af, afhankelijk van het gemiddelde besteedbare inkomen kan een inkomenscorrectie worden toegepast. Hiervoor geldt een landelijk vastgestelde vuistregel dat voor niet-dagelijkse artikelen een inkomenselasticiteit van 0,5% gehanteerd kan worden. Bijvoorbeeld, de gemeente Roosendaal heeft een gemiddeld besteedbaar inkomen dat 1% lager is dan het nationale gemiddelde (zie tabel 3.3). De gemiddelde bestedingen per inwoner liggen derhalve 0,5% lager dan de nationaal gemiddelde bestedingen. Voor de regio West-Brabant als

¹ De methodiek van de Bereikbaarheidskaart is ontwikkeld door Goudappel Coffeng en gebaseerd op verkeersmodellen, infrastructurele ontwikkelingen en demografische ontwikkelingen. Het basisinstrument beperkt zich tot het nationale niveau. Hierdoor is de methodiek niet toegepast voor het Belgische grensgebied.

geheel geldt overigens dat het gemiddelde besteedbare inkomen enigszins hoger is dan het nationale gemiddelde (zie tabel 3.3).

gebied	gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner	afwijking t.o.v. gemiddelde Nederland
Nederland	14.800	
West-Brabant	15.100	2%
Roosendaal	14.700	-1%

Bron: CBS Statline, inkomensverdeling 2009

Tabel 3.3: Gemiddeld besteedbaar inkomen

Over exacte bestedingscijfers per productcategorie bij outlet centra is niet veel bekend. Op basis van beschikbare cijfers in Roermond, Lelystad en Roosendaal liggend de gemiddelde bestedingen per bezoeker naar schatting boven de € 50,- per bezoeker.

Een andere belangrijke factor in het hedendaagse consumentengedrag is de invloed van internetbestedingen. Diverse onderzoeken² laten cijfers zien over het gebruik van internet als oriëntatie- en aankoopkanaal. Deze ontwikkeling leidt enerzijds tot concurrentie voor de bestaande detailhandel, anderzijds biedt het een schat aan kansen. Op basis van thans bekend onderzoek is het echter duidelijk dat internet invloed heeft op het bestaande winkellandschap, maar niet in welke mate omdat (cijfermatige) onderbouwingen, studies en onderzoek hiervoor nog niet beschikbaar zijn.

3.3 Ruimtelijk aankoopgedrag

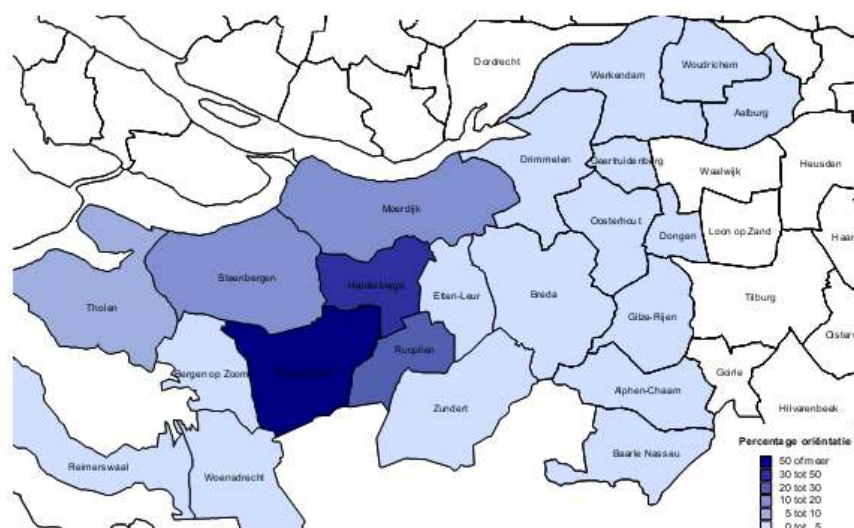
Het laatste onderzoek naar het ruimtelijke aankoopgedrag in Roosendaal is gehouden in 2005³. In figuur 3.3 is zichtbaar wat de regionale positie van de niet-dagelijkse detailhandel in Roosendaal is. Hierbij dient te worden opgemerkt dat in deze analyse de ontwikkeling van Rosada en de centrumontwikkeling van Bergen op Zoom en Etten-Leur niet zijn meegenomen. De belangrijkste conclusie die op basis van figuur 3.2 getrokken kan worden, is dat Roosendaal relatief veel inwoners bindt aan de eigen gemeente en dat de toevloeiing vooral uit de omliggende gemeenten Halderberge, Rucphen, Moerdijk, Steenbergen en Tholen afkomstig is. Overige relevante uitkomsten uit dit onderzoek zijn:

- Destijds was 40% van de niet-dagelijkse bestedingen in de gemeente afkomstig van buiten de gemeente Roosendaal.
- In de niet-dagelijkse sector vloede in 2005 circa 15% van de bestedingen af buiten de gemeente. Dit ging vooral naar Bergen op Zoom (4%) en Breda (3%).
- Het winkelaanbod in de gemeente Roosendaal werd op aspecten als sfeer, veiligheid, parkeren, horeca-aanbod, kwaliteit winkelaanbod, prijsniveau en bereikbaarheid op alle aspecten lager gewaardeerd dan gemiddeld in de regio. Alleen Bergen op Zoom scoorde destijds slechter, maar toen was dat centrum nog niet ontwikkeld.

² Onder andere Thuiswinkel.org, Blauw Research, Multichannelmonitor, HBD.

³ Bron: Koopstromenonderzoek West-Brabant, 2005.

- De niet-dagelijkse sector functioneerde in de gemeente als geheel ondergemiddeld. Dat wil zeggen dat de gemiddelde omzet per vierkante meter lager was dan het regionale en landelijke gemiddelde.



Bron: Koopstromenonderzoek West-Brabant, 2005

Figuur 3.3: Verzorgingsgebied niet-dagelijkse artikelen gemeente Roosendaal

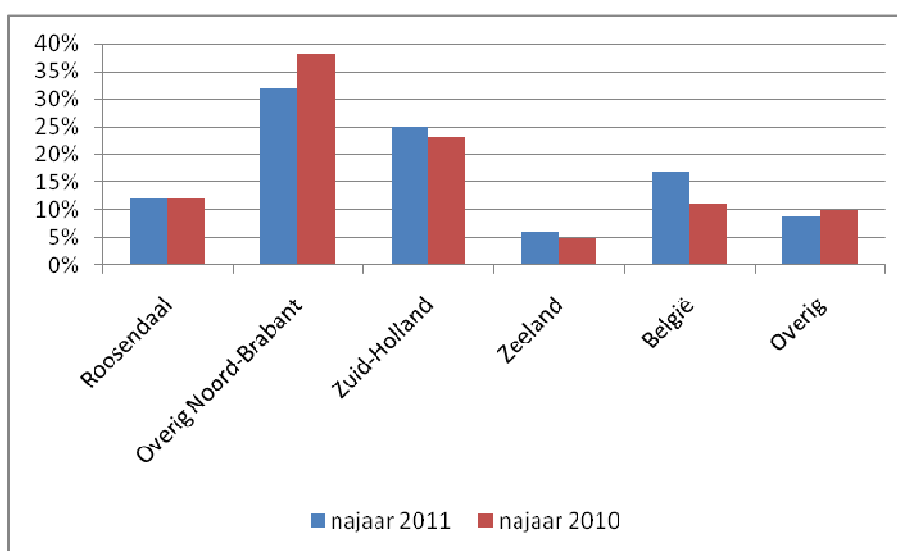
3.4 Bezoekers Rosada

In het najaar van 2011 is in Rosada onderzoek⁴ uitgevoerd naar bezoekerskenmerken. In dit onderzoek zijn ruim 300 enquêtes onder bezoekers afgenomen. De relevante resultaten hieruit zijn hierna samengevat:

- Het bezoekersaandeel bestond voor 17% uit Belgen en voor de overige 83% uit Nederlanders.
- De gemiddelde verblijfsduur per bezoeker bedraagt 2 uur en 10 minuten, waarbij Belgen (2 uur 23 minuten) gemiddeld langer blijven dan Nederlanders (2 uur 7 minuten). De gemiddelde verblijfsduur is sinds 2010 fors toegenomen.
- De gemiddelde groepsgrootte bestaat uit 2,85 personen en bestaat voor het overgrote deel uit stellen zonder kinderen en deels stellen met kinderen.
- De gemiddelde uitgave lag op circa € 170,- (exclusief horeca). Belgen (€ 204,-) geven gemiddeld meer uit dan Nederlanders (€ 164,-).
- De gemiddelde bezoekfrequentie bedraagt 6,6 keer per jaar. Nederlanders komen vaker dan bezoekers uit België.
- Belgen waarderen Rosada hoger dan Nederlanders. Het aspect dat relatief het laagst wordt gewaardeerd, is het merkeaanbod (7,2). Wel is de waardering gestegen sinds het najaar 2010.
- De gemiddelde leeftijd van de bezoekers is 43 jaar.

⁴ Bron: Monitor najaar 2011, Rosada Outlet Roosendaal, Extenzio (december 2011).

- Het aandeel hoogopgeleiden, bovenmodale gezinsinkomens en aandeel autobezitters dat Rosada bezoekt is aanmerkelijk hoger dan de nationaal gemiddelde cijfers over het algemeen in Nederland.
- De bezoekers van Rosada komen met name in de weekenden (zaterdag, zondag). De bezoekverdeling op andere dagen is beperkt. Dit is in lijn met de andere gevestigde outlet centra.
- De herkomst van bezoekers is weergegeven in figuur 3.4. Hieruit blijkt dat 12% van de bezoekers afkomstig is uit Roosendaal en de rest van verder komt. In 2011 is ten opzichte van een jaar eerder het aandeel bezoekers uit België, Zeeland en Zuid-Holland toegenomen, ofwel het aandeel bezoekers dat komt van buiten de directe regio is toegenomen.

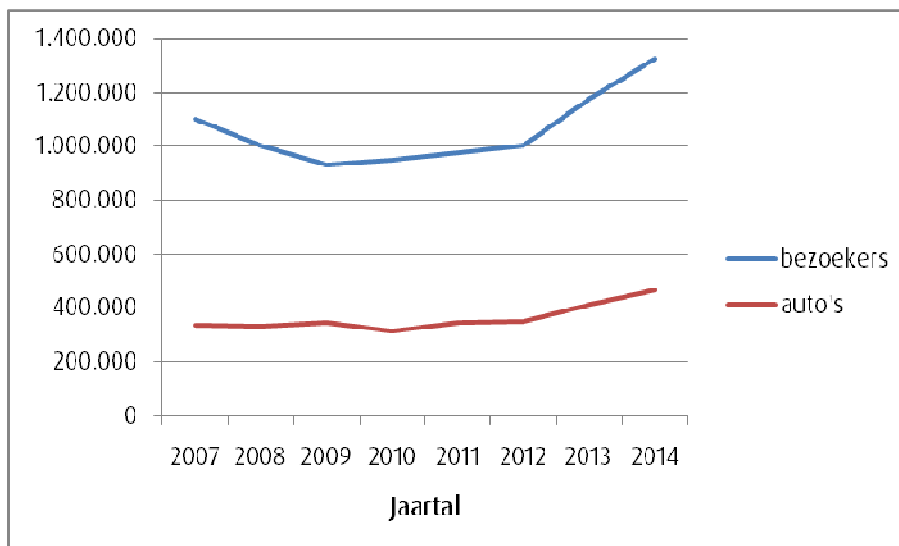


Bron: Monitor najaar 2011, Rosada Outlet Roosendaal, Extenzio (december 2011).

Figuur 3.4: Herkomst bezoekers Rosada, 2011 en 2010

Er is een prognose opgesteld van bezoekersaantallen, waarbij uitgangspunt is dat in 2012 gestart wordt met de uitbreiding en vernieuwing van Rosada. Uit figuur 3.5 blijkt dat de bezoekersaantallen in 2007 en 2008 schommelden rond de 1 miljoen. In de bezoekersaantallen van 2007 zijn ook de eerste twee openingsmaanden uit 2006 meegenomen. In 2009 is een correctiefactor vanwege de vernieuwde telwijze doorgevoerd, waarna in de periode erna de bezoekersaantallen zijn gegroeid. Dit betreft vooral bezoekers vanuit verder weggelegen gebieden, onder andere België. Dit is positief, zeker gezien de economische teruggang van de laatste jaren wat zich ook vertaald heeft in het winkelbezoek in het algemeen.

Uit figuur 3.5 blijkt dat de prognose is dat in het jaar na uitbreiding de bezoekersaantallen verhoudingsgewijs sneller zullen stijgen. Tevens is het aantal auto's in de figuur weergegeven.



* In 2007 zijn de bezoekers van november/december 2006 meegewogen. Sinds 2009 is een correctie in de tellingen doorgevoerd.

Figuur 3.5: Ontwikkeling bezoekersaantallen en aantal auto's Rosada

4

Uitbreidingen overige FOC's

In Roosendaal zijn monitorgegevens waarbij effecten van Rosada op de bestaande winkelstructuur worden gepresenteerd, niet of nauwelijks aanwezig. Daarentegen zijn in Roermond en vooral in Lelystad wel monitoronderzoeken uitgevoerd naar het functioneren van het FOC in relatie tot het bestaande winkelbestand. Tevens zijn in Lelystad en Roermond effectanalyses uitgevoerd, waarin de effecten van een mogelijke uitbreiding zowel vooraf zijn ingeschat als achteraf zijn gemeten. In dit hoofdstuk volgen de belangrijkste resultaten.

4.1 Onderzoek Batavia Stad - Lelystad

Batavia Stad is in 2001 geopend en is tot tweemaal toe uitgebreid (fasen 1, 2 en 3). Momenteel zijn er concrete plannen om verder uit te breiden naar de fasen 4 en 5. Het outlet center heeft een totale omvang van ruim 20.000 m² vvo. Het centrum ligt nabij culturele en leisurevoorzieningen (Batavia Werf, Batavia Haven, Het Nieuwland Erfgoed Centrum en de RCE), maar op een aantal kilometers van het Stadshart van Lelystad. Het bezoekersaantal ligt ruim boven de 2 miljoen. Vooral de branches mode (82%) en sport (10%) maken deel uit van het assortiment. De gemeente Lelystad heeft voor realisatie van Batavia Stad een 0-meting uitgevoerd en aansluitend een tweejaarlijkse monitormeting. Zeer recentelijk is de 5-meting⁵ (2012) afgerond. Met deze unieke monitorreeks zijn de effecten van Batavia Stad goed inzichtelijk te maken.

Monitoring effecten Batavia Stad - Lelystad

Dit onderzoek richt zich op drie aspecten. Ten eerste gaat het om het ruimtelijk aankoopgedrag van inwoners uit Lelystad (huishoudenonderzoek), ten tweede om het gedrag van bezoekers van het Stadshart (passantenonderzoek) en ten derde om de aanbodsontwikkelingen in Lelystad.

⁵ Bron: Monitoring effecten Batavia Stad 5-meting (Goudappel Coffeng, 2012).

Hierna volgen de belangrijkste conclusies:

- Tijdens de 5-meting is het winkelaanbod in het Stadshart toegenomen en vooral in de branches kleding & mode en sport & spel die ook in Batavia Stad zijn gevestigd. Qua marktsegment zijn discountzaken minder aanwezig en is juist het middenplus segment beter vertegenwoordigd. De monitorreeks laat verder zien dat in de loop der jaren het winkelaanbod in het Stadshart in totaal geen grote verschillen in aantallen laat zien. Bovendien is juist in de branches kleding & mode en sport & spel het aanbod in het centrum toegenomen.
- De koopkrachtbinding in de modische branches op het Stadshart is tijdens de 5-meting toegenomen en voor Batavia Stad is dit redelijk stabiel gebleven (zie tabel 4.1). Dit wordt veroorzaakt door de realisatie van de Promesse in het centrum van Lelystad. De afvloeiing naar omliggende steden (en dan vooral Almere) is aanzienlijk afgenomen. In deze tabellen is zichtbaar dat in de loop der jaren fluctuaties in de koopkrachtoriëntatie hebben plaatsgevonden. Batavia Stad heeft weliswaar behoorlijke marktaandeelen weten te bereiken (circa 25%). Desondanks heeft het Stadshart ook zijn marktaandeel behouden, wel was dit tijdens de 4-meting (2008) lager, omdat destijds het Stadshart vanwege verbouwingen behoorlijk overhoop lag.

branche winkelgebied	dameskleding					herenkleding					sportkleding en -artikelen				
	1-	2-	3-	4-	5-	1-	2-	3-	4-	5-	1-	2-	3-	4-	5-
Stadshart	54	44	47	46	63	55	49	52	43	57	60	50	46	44	47
Lelycentre	10	10	7	8	4	9	5	4	4	2	10	6	4	4	3
Batavia Stad	3	5	8	11	11	3	6	10	20	19	9	15	19	29	24
elders Lelystad	2	3	4	2	2	2	1	1	1	1	2	4	3	3	6
totaal Lelystad	69	62	66	67	80	69	61	67	68	79	81	75	73	80	81

branche winkelgebied	schoenen en lederwaren					huishoudelijke en luxeartikelen					optische artikelen				
	1-	2-	3-	4-	5-	1-	2-	3-	4-	5-	1-	2-	3-	4-	5-
Stadshart	60	56	55	50	57	76	69	70	65	61	73	78	82	79	82
Lelycentre	11	6	3	5	4	16	16	11	12	13	21	15	11	14	13
Batavia Stad	4	7	10	19	19	0	1	1	3	5	1	0	0	0	1
elders Lelystad	2	1	1	2	1	3	4	6	5	6	0	1	1	1	2
totaal Lelystad	77	70	69	76	81	95	90	88	85	85	96	94	94	94	98

Bron: huishoudenonderzoek gemeente Lelystad/Goudappel Coffeng

Tabel 4.1: Koopkrachtoriëntatie inwoners Lelystad tijdens vijf metingen (percentages)

- Het aandeel bezoekers van buiten Lelystad dat in het Stadshart wordt geregistreerd, is sinds de opening van Batavia Stad aanzienlijk toegenomen. Lelystad heeft als stad aan aantrekkingskracht op (boven)regionale bezoekers gewonnen door de realisatie van Batavia Stad.

- De combinatiebezoeken tussen het Stadshart en Batavia Stad zijn slechts in beperkte mate geregistreerd (7%) tijdens het passantenonderzoek in het Stadshart (in maart), zie tabel 3.5. Belangrijke verklaring hiervoor is dat outlet centra hun bezoekers vooral tijdens de zomermaanden ontvangen. De combinatiebezoeken tussen het Stadshart en Batavia Stad blijven achterwege. Wel komen combinatiebezoeken tussen Batavia Stad en omliggende leisurevoorzieningen (Bataviawerf) tijdens de weekenden vaker voor.

meting	aandeel bezoekers dat dezelfde dag naar Batavia Stad gaat/is geweest
1-meting	7%
2-meting	2%
3-meting	5%
4-meting	15%
5-meting	7%

Bron: Goudappel passantenenquête Stadshart, 2012.

Tabel 3.5: Combinatiebezoek Stadshart en Batavia Stad

De ontwikkeling van het Stadshart van Lelystad heeft een impuls gegeven aan de koopkrachtbinding. Hierdoor is de afvloeiing naar andere gebieden afgenomen. In de loop der jaren is Batavia Stad een aantal keren uitgebreid. Dit heeft hooguit wat kortetermijneffecten opgeleverd voor het bezoek aan het Stadshart en juist gezorgd voor het aantrekken van consumenten van buiten Lelystad naar de gemeente. Op termijn zijn inwoners uit Lelystad toch ook voor de modische aankopen het meeste gefixeerd op het Stadshart; de ontwikkeling van het Stadshart heeft hieraan een belangrijke bijdrage geleverd.

Onderzoek bezoekers Batavia Stad

Onderzoek afkomstig van Stable International van bezoekers van Batavia Stad laat interessante informatie zien:

- Juli en augustus zijn de drukste bezoekmaanden. De drukste dagen zijn zondag (30%) en zaterdag (20%). Het overige deel van de bezoekers komt doordeweeks.
- Het opleidingsniveau is bovengemiddeld en het gezinsinkomen bovenmodaal.
- De gemiddelde leeftijd van de bezoekers is 43 jaar. Het grootste deel van de bezoekers komt met 2 personen (59%).
- Van de bezoekers komt 88% met de auto, waarbij de gemiddelde autobezetting 2,4 personen bedraagt.
- De gemiddelde reistijd bedraagt 40 minuten om Batavia Stad te bereiken. Van de respondenten is minder dan 70% 60 minuten onderweg geweest. De overige 30% had een reistijd langer dan een uur.
- Belangrijkste herkomstgebieden zijn Lelystad/Kampen (39%), Amsterdam/Almere (15%), Utrecht (10%) en de rest van Noord-Holland (10%).

Uit het onderzoek van NIPO (Bezoekersonderzoek Batavia Stad, 2002) is gebleken dat 46% van alle bezoekers aan Batavia Stad één uur of meer gereisd heeft om het FOC te bereiken. Ook uit andere onderzoeken⁶ blijkt dat verzorgingsgebieden van FOC's variëren tussen de 45 en 90 autominuten (60-120 km).

Batavia Stad is in de loop der jaren gestart met echt sterke merken uit het hogere en middensegment, die in mindere mate in de binnenstad worden verkocht. Dit heeft een belangrijke invloed gehad op de aantrekkingskracht en concurrentie-effecten. Rosada is hiermee ook gestart en ziet dit ook terug in de bezoekersherkomst (meer Belgen). Door de uitbreiding van het winkelgebied, een vernieuwd centermanagement en een vernieuwde marketing- en communicatiestrategie (zelfs prijswinnend) is Rosada steeds beter in staat sterke merken te trekken. Hiermee neemt de synergie voor de binnenstad toe en de verdringing af.

Bij uitbreidingen van Batavia Stad is in een aantal gevallen een kortetermijneffect gemeent op de Lelystedeling, maar op de lange termijn heeft het Stadshart het lokale marktaandeel behouden.

4.2 Onderzoek Roermond – Designer Outlet Center

Designer Outlet Center (DOC) Roermond opende in 2001 en is in 2005 en 2011 uitgebreid. De omvang bedraagt nu circa 28.000 m² vvo, waarbij de focus ligt op de modische branches in met name het hogere en luxueuze segment. Het bezoekersaantal bedraagt in 2011 circa 3,75 miljoen en loopt naar verwachting in 2012 op tot ongeveer 4 miljoen bezoekers. Sterk punt van het DOC Roermond is de ligging direct nabij het centrum. Door de realisatie van diverse horeca- en leisurevoorzieningen waaronder een bioscoop, en het vergroten van de voetgangerstunnel is de verbinding naar het centrum geoptimaliseerd. Ook de gemeente Roermond heeft monitoronderzoek⁷ uitgevoerd naar de realisatie van de eerste fase, dit onderzoek stamt uit 2003. Tevens is in de omgeving van Roermond een uitgebreid consumentenonderzoek⁸ in 2009 uitgevoerd. De meest relevante conclusies zijn:

- De realisatie van DOC heeft niet geleid tot verschuiving in de detailhandelsstructuur van Roermond, Roermond-Centrum en de streekcentra in Midden-Limburg.
- Er heeft een minieme daling van de detailhandelsomzet in het centrum van Roermond en omliggende streekcentra plaatsgevonden (circa 1%). In de modische branches bedroeg dit effect voor het centrum van Roermond 0-5% en in de omliggende centrumgebieden 2-3%. Voor de sportbranche in de omliggende streekcentra was het effect iets groter (5%).

⁶ Onder andere: BRO: Effectenanalyse Factory Outlet Center Bleizo. Goudappel Coffeng: Haalbaarheid en effecten FOC Zuidbroek. Ecorys: FOC Zuidbroek, Second opinion op bestaande onderzoeken.

⁷ DHV (2003), Monitoring eerste fase DOC Roermond,.

⁸ BRO (2009), Grenzeloos Winkelen 2009, provincie Limburg.

- Het bezoekersaantal in het centrum van Roermond is in 2003 na opening van DOC met 11% toegenomen (vooral Duitsers). Het groeiende bezoekersaantal heeft destijds niet direct geleid tot een groei in de detailhandelsbestedingen; wel profiteerde de horeca in het centrum van Roermond.
- Vanuit de wijde regio is de laatste jaren de oriëntatie op Roermond toegenomen, dit is voor een groot deel toe te wijzen aan DOC.
- Circa 24% van de bezoekers komt uit Roermond, 18% elders uit Nederland en 55% uit Duitsland.
- Bijna de helft (45% van de bezoekers) geeft aan een bezoek tussen DOC en binnenstad te combineren.

4.3 Randvoorwaarden FOC's

Uit allerlei onderzoek en praktijkervaringen blijkt een aantal randvoorwaarden relevant voor FOC's. In deze paragraaf staan wij stil in hoeverre Rosada hieraan voldoet.

Dit betreft:

- Een goede (auto)bereikbaarheid en ruime parkeerfaciliteiten. Hier voldoet Rosada uitstekend aan.
- Een aantrekkelijk verblijfsklimaat, met voldoende horeca, waar het prettig verblijven is. Op dit moment is Rosada redelijk verzorgd. Het verblijfsklimaat kan echter verbeterd worden door toevoeging van horeca, verminderen van leegstand en het bevorderen van aantrekkelijke looproutes.
- Een zondagsopening is voor het functioneren van een FOC essentieel, aangezien meer dan de helft van de bezoekers op zon- en zaterdag komt, waarbij de zondag veelal de drukste dag is. Immers winkelen in een outlet center is voor de consument een dagje uit, samen met de partner of met het hele gezin, waarbij zij van ver komt. Dit is het zogenaamde funshoppen (recreatief winkelen).
- Een aanbod met sterke merken uit het hogere en middensegment en voldoende korting. Rosada blijft tot dusverre in vergelijking met andere outlet centra enigszins hangen in merken uit het lagere en middensegment met een beperkte uitstraling. De laatste jaren is dit verbeterd en is een focus ingezet op onder andere bepaalde segmenten en marktniches (Belgen). Om de aantrekkingskracht te versterken, is hiervoor nog een verdere stap noodzakelijk.
- Voldoende kritische massa is essentieel. De bezoeker van een outlet center komt vaak van ver (tot 120 km) en dient hier een reis voor over te hebben. Een metrage van minimaal 20.000 m² bvo wordt noodzakelijk geacht om consumenten voldoende winkelaanbod te bieden, nieuwe bezoekers te trekken en de consument te verleiden tot herhalingsbezoek. Daarnaast is een voldoende kritische massa noodzakelijk om de bekende en populaire merken uit het hoge en middensegment überhaupt voor vestiging in een outlet center te kunnen interesseren. Rosada blijft hier duidelijk achter ten opzichte van de overige outlet centra en dient hierin stappen te maken om het hoofd boven water te kunnen houden.
- Verzorgingsgebied met circa 6-8 miljoen inwoners binnen een straal van 120 km. Hier voldoet Rosada zeker aan (zie ook figuur 3.1).

4.4 Samenvattend

De FOC's in Lelystad en Roermond trekken aanzienlijk hogere bezoekersaantallen dan Rosada, tussen de 2,1 en 4,0 miljoen bezoekers per jaar. FOC's kennen een specifiek bezoekdoel voor de recreatieve bezoeker, waardoor het bezoekgedrag zich toespitst in de weekenden, op feestdagen, gedurende vakantieperioden en tijdens de zomermaanden. Door de realisatie van FOC's en de uitbreiding hiervan zijn in zekere mate negatieve effecten voor bestaande nabijgelegen winkelgebieden waar met name ook mode & sport goed vertegenwoordigd zijn. Er zijn in Nederland echter geen winkelgebieden aantoonbaar ontwricht als gevolg van de realisatie en/of uitbreiding van een FOC, waarbij de FOC's waar deze effecten gemeten zijn, groter zijn in omvang dan het bestaande Rosada FOC. Daarnaast zijn de centrumgebieden van Roermond en Lelystad juist uitgebreid.

Tot slot is zichtbaar dat de verschillende uitbreidingsfasen in Roermond en Lelystad geen negatieve impact hebben gehad op de bestaande winkelstructuur. In Lelystad zijn tijdens de monitoring weliswaar enkele kortetermijneffecten gemeten, doordat inwoners uit Lelystad in het jaar van opening uit nieuwsgierigheid iets meer naar Batavia Stad gingen. Een jaar later waren deze effecten al weer afgevlakt en zelfs teniet gedaan. Kortom, de uitbreiding van een FOC heeft bij bestaande voorbeelden niet geleid tot significante effecten op en ontwrichting van de bestaande structuur. Uitbreiding bleek juist nodig te zijn om de aantrekkingskracht te versterken, vernieuwend te blijven, bestaande bezoekers van het FOC te blijven verleiden en nieuwe consumenten vanuit verdere regio's aan te trekken.

5

Effectanalyse

5.1 Bekende effecten Rosada

Tot dusverre is het onderzoek dat in Roosendaal is uitgevoerd naar de effecten van realisatie van Rosada, beperkt. Uit de binnenstadsmonitor Roosendaal 2007 valt enige informatie af te leiden met betrekking tot de effecten van Rosada. Tussen 2005 en 2007 is het bezoekersaantal van de binnenstad van Roosendaal vrijwel gelijk gebleven.

Belangrijk effect: Rosada is de laatste jaren versterkt en heeft meer bekende merken aangetrokken. Dit heeft bewezen geleid tot meer bezoekers vanuit België, Zuid-Holland en Zeeland, zoals zichtbaar in figuur 3.4. Bij verdere uitbreiding van Rosada wordt het winkelgebied aantrekkelijker en is de verwachting dat de uitbreiding leidt tot het aantrekken van meer bovenregionale en toeristische consumenten, zoals ook het geval is geweest in de andere outlet centra.

5.2 Haalbaarheid uitbreiding

Om de uitbreiding te laten slagen, zullen meer bezoekers en daarmee bestedingen dienen te worden aangetrokken. Immers voor een rendabele exploitatie is voldoende omzet per vierkante meter benodigd.

Omzetclaim aanbod

Voor fase 2 van Rosada staat een uitbreiding van 5.000 m² vvo in de detailhandelsbranches mode, luxe en sport gepland. De vloerproductiviteit voor de FOC's in Europa varieert tussen de circa € 2.000,- en € 4.500,-⁹. Wij rekenen daarom met een gemiddelde omzet per vierkante meter van € 3.000,-. Dit is tevens voor de retailers noodzakelijk om een rendabele bedrijfsvoering te realiseren¹⁰.

Dit betekent dat de benodigde omzet als gevolg van de uitbreiding het volgende bedraagt: 5.000 m² vvo x € 3.000,- = € 15 miljoen.

⁹ Diverse onderzoeken naar outlet centra in Europa.

¹⁰ Bron: HBD, ervaringscijfers.

Confrontatie vraag en aanbod

De benodigde omzetclaim van het detailhandelsaanbod in Rosada (circa € 15 miljoen), zal voor het overgrote deel uit een verzorgingsgebied worden gehaald tot circa 120 km rondom Roosendaal. De inwoners van dit gebied zullen natuurlijk niet in dezelfde mate op Rosada gericht zijn. Het spreekt voor zich dat de inwoners die verderaf wonen, minder vaak het outlet center zullen bezoeken. Daar staat tegenover dat de bezoekers die er een langere reis voor over hebben, langer verblijven, vaak meer besteden, veelal met meerdere personen tegelijk komen en gericht het outlet center bezoeken. Op basis van literatuuronderzoek en praktijkervaringen in Lelystad en Roermond blijkt de hiernavolgende omzetherkomst van een outlet center.

reisafstand (in minuten)	omzetaandeel (in%)
30 minuten	40%
60 minuten	70%
90 minuten	95%

Bron: Diverse onderzoeken naar outlet centra (zie literatuurlijst).

Tabel 5.1. Omzetherkomst Europese FOC's naar afstand

Wanneer dit wordt gerelateerd aan de specifieke situatie in Roosendaal en wij de afgebakende gebieden analyseren, dan hanteren wij de volgende uitgangspunten.

- Gemeente Roosendaal: Uit onderzoek¹¹ blijkt dat in de huidige situatie circa 12% van de bezoekers van Rosada uit de gemeente Roosendaal afkomstig is. Ondanks dat de verwachting bij uitbreiding is dat het vooral aantrekkingskracht heeft op inwoners wonende op grotere afstand, gaan wij ervan uit dat het percentage bezoekers uit Roosendaal afkomstig, gelijk zal blijven na uitbreiding van Rosada op 12%.
- Regio West-Brabant: In de huidige situatie komt ruim 40% van de Rosada-bezoekers uit Noord-Brabant. Wij hanteren daarom de aanname dat circa 35% van de extra bezoekers uit West-Brabant zal komen. De gemeente Roosendaal maakt in de berekeningen deel uit van de regio West-Brabant.

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten kan worden bepaald welk marktaandeel in Roosendaal en in de regio West-Brabant behaald dient te worden. Dit is zichtbaar in tabel 5.2. Hieruit blijkt dat vanuit Roosendaal een omzet van circa € 1,8 miljoen behaald dient te worden. Op basis van de bestedingen van de huidige inwoners, betekent dit een marktaandeel van circa 2,5%. Uit de regio West-Brabant dient in totaal circa € 5,2 miljoen omzet behaald te worden. Dit is op regionaal niveau een marktaandeel van 0,9%.

¹¹ Bron: Extenzio, Monitor najaar 2011 Rosada.

	Roosendaal	West-Brabant
aantal inwoners	77.400	618.600
bestedingen mode, luxe en sport per inwoner (gecorrigeerd voor besteedbaar inkomen)	915	929
marktpotentieel (inwoners x omzet)	70,8 miljoen	574, 8 miljoen
omzetclaim uitbreiding Rosada	15 miljoen	15 miljoen
omzetaandeel uit gebied	12%	35%
omzetclaim uitbreiding Rosada uit gebied	1,8 miljoen	5,2 miljoen
marktaandeel uitbreiding Rosada uit gebied	2,5%	0,9%

Tabel 5.2: Benodigd marktaandeel uitbreiding Rosada

Van de € 15 miljoen te behalen omzet dient de overige € 9,8 miljoen te komen van buiten de regio West-Brabant. Theoretisch dient dit mogelijk te zijn, omdat ook in de huidige situatie dit deel van de omzet van buiten de regio komt. Dit gaat voor het marktgebied tot 60 en 90 autominuten om marktaandelen van minder dan 1%.

Om deze consumenten daadwerkelijk te gaan aantrekken, is een verbeterd concept een belangrijke vereiste. Voor de toekomstige marktpositie van Rosada is de totale omvang van het outlet center een belangrijk gegeven. Rosada heeft het eerste jaar na opening circa 1 miljoen bezoekers getrokken. Op basis van de praktijkervaringen in vergelijkbare outlet centra en het huidige functioneren en presteren van Rosada wordt verwacht dat het aantal bezoekers na realisatie van de tweede fase op termijn kan doorgroeien naar 1,5 miljoen bezoekers. Wel is een volledige invulling met voldoende sterke merken hiervoor noodzakelijk.

Gezien de benodigde marktaandelen in Roosendaal, West-Brabant en verdere regio's is de verwachting dat de uitbreiding haalbaar is. Hiervoor dient wel een verbetering en versterking van het concept plaats te vinden met voldoende kritische massa en sterke merken uit het hogere en middensegment.

Situatie zonder uitbreiding

Minstens zo interessant als de vraag in hoeverre er marktkansen zijn voor de ontwikkeling van een tweede fase, is de vraag wat de marktpositie zal zijn als Rosada niet wordt uitgebreid.

Indien de tweede fase niet wordt ontwikkeld, zal het aantal bezoekers in eerste instantie nog licht kunnen toenemen, gezien de tendens van de laatste twee jaar. Voor een verdere substantiële doorgroei van het bezoekersaantal om een gezonde exploitatie en bedrijfsvoering te kunnen uitoefenen, is een uitbreiding van het outlet center echter noodzakelijk. Wanneer het outlet center niet uitbreidt, zal het bezoekersaantal naar verloop van tijd afnemen. Met name de verder weg wonende consumenten (60 tot

120 km) zullen minder vaak of wellicht helemaal niet meer komen. Zoals aangegeven, dient de consument een reis over te hebben voor een bezoek aan het outlet center. Indien het aanbod te summier is en de bezoeker verhoudingsgewijs te snel is uitgewinkeld, maar daarvoor een uur of meer moet rijden, dan is de reistijd verhoudingsgewijs te groot. Immers, de bezoekers komen primair voor Rosada. Dat betekent dat een voldoende kritische massa is vereist. Daarnaast wil de consument verrast worden, geënthousiasmeerd en uitgedaagd worden voor een herhalingsbezoek.

Kortom, zonder uitbreiding van het outlet center zullen het herhalingsbezoek en de bezoekfrequentie afnemen. Dit geldt met name voor consumenten die meer dan een uur moeten reizen. Daarnaast zal het ook moeilijker worden om nieuwe consumenten, potentiële klanten, te bereiken. In een dergelijke situatie wordt verwacht dat het huidige aantal bezoekers (circa 1 miljoen) in eerste instantie nog licht zal toenemen, maar na verloop van tijd zienderogen zal afnemen. Het gevolg hiervan is minder bezoekers uit met name het secundaire en tertiaire verzorgingsgebied, waardoor lagere omzetten door de winkeliers in Rosada zullen worden gerealiseerd. Dat zal uiteindelijk een ongezonde bedrijfsvoering als gevolg hebben, zowel voor de winkeliers in Rosada als voor de eigenaar van Rosada. Tevens zal door deze ontwikkeling ook minder combinatiebezoek tussen Rosada en het centrum van Roosendaal plaatsvinden. Daarnaast wordt de aantrekkingskracht van Roosendaal als aankoopgemeente aanzienlijk minder, zal Roosendaal hiervan mogelijk ook imago-effecten ondervinden en wordt het voor Rosada ondoenlijk om nieuw sterke merken aan te trekken. Op het effect van de ontwikkeling van een tweede fase op het functioneren van het aanbod in Roosendaal en omgeving, zal in de hiernavolgende paragrafen nader worden ingegaan.

5.3 Impact op voorzieningestructuur

In hoofdstuk 4 is al uitgebreid ingegaan op de effecten van de FOC's in Nederland. De overall conclusie van deze onderzoeken was dat marktverdringing bij de bestaande detailhandel in de nabijgelegen hoofdwinkelcentra gemiddeld circa 1 à 2% zou bedragen en bij de modische aanbieders circa 3 à 4%. De reden dat het verdringingseffect ook in de modische branches niet al te hoog werd ingeschat, is dat het soort mode dat een FOC aanbiedt, wezenlijk verschilt van de mode bij de reguliere detailhandel. In de reguliere hoofdwinkelcentra en stadscentra bedraagt het hoogwaardige segment slechts circa 20% van het modische aanbod¹². Daarbij komt dat ook in het hoogwaardige marktsegment een FOC maar een klein deelgebied bestrijkt (oude collecties, overruns, speciale outlet collecties etc.). Voor de sportbranche blijkt het effect van een FOC op de omliggende centrumgebieden iets groter (circa 5%).

¹² Bron: BRO, effectanalyse Factory Outlet Center Bleizo.

Effect ontwikkeling tweede fase Rosada

Zoals aangegeven, bestaat fase 2 uit 5.000 m² vvo aan detailhandelsuitbreiding. Dit aanbod bestaat uit mode (kleding/schoenen), luxe (huishoudelijke artikelen, luxe artikelen, woninginrichting) en sport (artikelen/kleding). Het effect van de ontwikkeling van een tweede fase van Rosada, zal derhalve het grootst zijn voor de aanbieders in de modebranche in Roosendaal en regio.

Omzetverschuivingen

De omzetclaim voor de uitbreiding van Rosada bedraagt € 15 miljoen. Vanuit Roosendaal zal € 1,8 miljoen afkomstig zijn en vanuit West-Brabant € 5,2 miljoen. Wanneer wij dit afzetten tegen de totale omzet van het huidige aanbod (gemiddelde vloerproductiviteit x aanbod in mode, luxe en sport) in deze gebieden, dan geldt voor Roosendaal dat een marktverdringing wordt verwacht van 1,6 % en voor West-Brabant een marktverdringing van 0,7% (zie tabel 5.3).

	Roosendaal	West-Brabant
huidig winkelaanbod in mode, luxeartikelen en sport	45.000	315.600
omzetclaim huidig winkelaanbod in mode, luxeartikelen en sport (aanbod x vloerproductiviteit € 2.500 ¹³)	112,5 miljoen	789 miljoen
omzetclaim uitbreiding Rosada	15 miljoen	15 miljoen
percentage omzet afkomstig uit gebied	12%	35%
omzet afkomstig uit gebied	1,8 miljoen	5,2 miljoen
marktverdringing als percentage van de totale omzet mode, luxeartikelen en sport (omzetclaim gehele gebied gedeeld door omzetclaim Rosada afkomstig uit gebied)	1,6%	0,7%

Tabel 5.3: Marktverdringing in Roosendaal en West-Brabant als gevolg van uitbreiding Rosada

Met betrekking tot deze gemiddelde marktverschuiving per gebied dient een aantal nuanceringen te worden geplaatst. Ten eerste gaat de marktverschuiving niet geheel ten koste van de huidige aanbieders in de betreffende gebieden. In de praktijk zullen niet alle bestedingen die door de inwoners van Roosendaal bij Rosada worden gedaan, ten koste gaan van de bestedingen bij de winkels in Roosendaal. Een deel van de bestedingen bij Rosada zal ten koste gaan van de afvloeiing naar omliggende gemeenten en steden, zoals Breda, Tilburg Bergen op Zoom, Rotterdam¹⁴ etc. Zeker als het gaat om het hogere en topsegment van de modische sector, wat ook verklaard wordt uit het feit dat in de bovenregionale centra het aanbod in de hogere marktsegmenten aanzienlijk groter is dan bijvoorbeeld in Roosendaal zelf.

¹³ Bron: HBD, bewerking Goudappel Coffeng.

¹⁴ Bron: SES West-Brabant, Koopstromenonderzoek West Brabant 2005.

In de effectmeting Lelystad is dit beeld eveneens waargenomen. Enerzijds is na de opening van het outlet center Batavia Stad, de oriëntatie van de inwoners van Lelystad op het eigen centrum licht afgenomen, terwijl anderzijds de afvloeiing vanuit Lelystad naar plaatsen als Almere en Amsterdam eveneens is afgenomen. De bestedingen die door de inwoners van Lelystad in Batavia Stad worden verricht, gaan derhalve voor een deel ten koste van de aanbieders in het centrum van Lelystad, maar ook voor een deel ten koste van de bestedingen in Almere en Amsterdam. Anders gezegd, de aankooporiëntatie van de inwoners van Lelystad op Lelystad zelf, maar ook de aankooporiëntatie van inwoners buiten Lelystad op Lelystad is toegenomen door de komst van het FOC. Tevens geldt dit voor de gepleegde uitbreidingen, wat als gevolg heeft dat minder bestedingen afvloeien naar (boven)regionale centra, zoals Almere en Amsterdam.

Ten tweede is in tabel 5.3 een gemiddelde marktverdringing voor Roosendaal berekend. Vooral 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 vinden er ook enige synergievoordelen plaats (zoals toegelicht in tabel 5.4). Het blijft wel van belang in beschouwing te worden genomen 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 voor langere tijd heeft getoond.

Mogelijke oorzaken die beide effecten mogelijk versterken, zijn de krimp op de korte termijn van het aantal inwoners in de gemeente Roosendaal, de economische recessie (afname koopkracht, afname consumentenbestedingen, toename werkloosheid, bezuinigingen en de lagere bereidheid van banken tot het verstrekken van leningen en kredieten). Daarnaast hebben internetbestedingen mogelijk effect in positieve en negatieve zin op de detailhandelsbestedingen in fysieke winkels in Nederland hoewel dit tot op heden nog niet onderzocht is en dit niet cijfermatig onderbouwd is. De uitbreiding van Rosada leidt dus in een aantal branches mogelijk tot een lichte omzetzaling.

Synergie

In Roermond is het combinatiebezoek tussen het stadscentrum en DOC Roermond zeer hoog (circa 45%), wat met name aan de zeer korte afstand tussen het stadscentrum en het DOC toe te schrijven is. Daarnaast is het overgangsgebied van het DOC naar de binnenstad recentelijk ontwikkeld door onder meer de toevoeging van horeca en leisurevoorzieningen en is tevens de voetgangerstunnel vergroot. Anderzijds heeft Roermond een aantrekkelijke (historische) binnenstad met voldoende en een afwisselend winkel- en horeca-aanbod. Tevens is de route naar de binnenstad goed aangegeven door bebording en bewegwijzering. Deze locatiekenmerken maken dat het combinatiebezoek hoog is.

Batavia Stad Fashion Outlet ligt veel verder weg van het Stadshart van Lelystad (circa 4,5 km). Daarbij is voordat het nieuwe deel van het Stadshart geopend werd (De Promesse) eind 2011, het Stadshart weinig aantrekkelijk geweest voor de consument vanwege een

matig winkel- en horeca-aanbod. Dit bleek bijvoorbeeld uit de noodlijdende pendelbus-verbinding tussen Batavia Stad en het Stadshart van Lelystad. Er waren gewoonweg te weinig mensen die hiervan gebruik wilden maken. De bebording en bewegwijzering naar de binnenstad van Lelystad zijn als normaal te bestempelen. Logischerwijs is daarom het combinatiebezoek in Lelystad aanzienlijk lager dan in Roermond, te weten 8% (2012)¹⁵. Het exacte combinatiebezoek van Roosendaal is onbekend.

Kijkende naar de locatiemarkers van Roosendaal, valt het volgende op. FOC Rosada ligt op ruim 1,5 km loopafstand en ruim 2 km afstand met de auto van de binnenstad van Roosendaal. Dat is een obstakel te noemen om combinatiebezoek te vergroten, deze afstand is te groot. Daarnaast is in het verleden reeds gebleken dat het inzetten van een pendelbus tussen Rosada en de binnenstad niet werkt, het is nogal omslachtig en een obstakel gebleken voor de bezoeker van Rosada om op die wijze van en naar de binnenstad van Roosendaal te geraken. De bebording en bewegwijzering naar de binnenstad van Roosendaal zijn als normaal te bestempelen.

De binnenstad van Roosendaal heeft in vergelijking met omliggende steden een gemiddeld winkel- en horeca-aanbod, waarbij de leegstand op dit moment bovengemiddeld hoog is. Dit in combinatie met de afstand weerhoudt de bezoeker van Rosada ervan om de binnenstad van Roosendaal vaker te gaan bezoeken. Desondanks trekt Rosada veel bezoekers van buiten de regio en verder weggelegen gebieden (steeds meer Belgen, zie ook figuur 3.4) en biedt elk bezoek een kans voor combinatiebezoek.

Voorlopig gaan wij uit van een stijging van 1 miljoen bezoekers (2012) naar 1,4 miljoen bezoekers over circa 3 jaar, met een 'voorzichtig' geschat percentage van 8% combinatiebezoekers.

Deze door de uitbreiding van Rosada en het combinatiebezoek met de binnenstad gegenereerde 'extra' bezoekers lopen niet alleen maar rond, maar besteden daar ook daadwerkelijk wat. Aan mode (kleding, schoenen en sport) besteden deze bezoekers circa € 20,- in het stadscentrum. Dat kan een omzetimpuls opleveren van ruim € 600.000,-. Dit is weliswaar minder dan het verdringingseffect van de uitbreiding, maar zorgt toch ook weer voor een extra stimulans. Ook voor de horeca in de binnenstad kan het combinatiebezoek een positieve impact hebben. Overigens kan op dit moment het bestaande synergie-effect tussen Rosada fase 1 en de binnenstad van Roosendaal worden ingeschat op circa € 1 miljoen.

Huidige synergie-effect toevoegen

combinatiebezoek	
extra bezoekers Rosada na uitbreiding	400.000
combinatiebezoek met binnenstad Roosendaal	8%
aantal 'nieuwe' bezoekers detailhandel directe regio	32.000
gemiddelde bestedingen per bezoek	€ 20,-
extra omzet per jaar	640.000

¹⁵ Bron: Goudappel Coffeng, 5-meting effecten Batavia Stad.

Tabel 5.4: Effecten combinatiebezoek uitbreiding Rosada

Impact zonder ontwikkeling tweede fase

Indien de tweede fase niet wordt gerealiseerd, blijft de omvang van Rosada circa 12.500 m² vvo (afhankelijk van invulling leegstand). Met een dergelijke omvang zal het voor het FOC moeilijk zijn om in de toekomst de bezoekers van met name verder weg (60-120 km) aan zich te kunnen binden. Juist deze bezoekers zijn interessant voor Rosada en de gemeente Roosendaal als geheel. De bezoekers afkomstig van buiten de 60 km-grens, komen primair voor Rosada en zouden normaal gesproken geen bezoek hebben gebracht aan (het centrum van) Roosendaal of de aanwezige leisure- en horecavoorzieningen in de omgeving. Daarnaast besteden juist deze bezoekers relatief veel, omdat zij een recreatief bezoekdoel hebben.

5.4 Realisatie outlet center Zuid-Holland

In Nederland spelen verschillende plannen voor de realisatie van een FOC. Wanneer op termijn een FOC in Zuid-Holland wordt toegevoegd, neemt de concurrentie voor de bestaande FOC's in Nederland waaronder Rosada, toe. De verwachting is dan dat de verzorgingsgebieden enigszins gaan verkleinen, waardoor mogelijk een groter aandeel van de omzet uit de directe regio afkomstig dient te zijn. Dit kan leiden tot enige verhoging van de verdringingseffecten voor de directe concurrerende winkelgebieden.

5.5 Werkgelegenheid

De uitbreiding van een outlet center levert werkgelegenheid op. Naast indirecte werkgelegenheid als gevolg van onder meer het bouwen van de tweede fase levert het extra winkelbestand ook de nodige directe werkgelegenheid op in winkels, horeca en aanverwante diensten. Op basis van kentallen is het denkbaar dat bij volledige benutting circa 200 fte's gerealiseerd kunnen worden. Het daadwerkelijke aantal banen ligt hoger, omdat in dergelijke functies veel parttime functies beschikbaar zijn.

6

Slotbeschouwing

Rosada blijft qua prestaties en bezoekersaantallen achter bij de twee andere outlet centra in Nederland. Daarom is nu ingezet op verandering en uitbreiding van Rosada. Dit onderzoek gaat in op de economische effecten van de uitbreiding op de lokale en regionale voorzieningenstructuur. De uitbreidingsplannen worden uitgedrukt als fase 2. Fase 2 van Rosada bestaat uit:

- 5.000 m² vvo aan outletwinkels;
- 780 m² nvo aan horeca.

Hoe presteert Rosada nu als outlet centrum?

randvoorwaarde	oordeel	actie
een goede (auto)bereikbaarheid en ruime parkeerfaciliteiten	++	geen
verzorgingsgebied met circa 6-8 miljoen inwoners binnen een straal van 120 km	++	geen
een aantrekkelijk verblijfsklimaat, met voldoende horeca, voor een prettig verblijf	-	. toevoegen horeca . verminderen leegstand . bevorderen aantrekkelijke looproutes
kritische massa om aanbod met de juiste merken uit het hoge en middensegment binnen te halen en vast te houden en voldoende korting te bieden voor de consu-	-	verbetering is reeds ingezet; voortzetting is noodzakelijk; 20.000 m ² bvo is noodzakelijk om nieuwe bezoekers aan te trekken en te verleiden tot herhalings-

Ingrepen in het centermanagement, de marketing en communicatiestrategie en fysieke inrichting vanaf 2009 hebben tot dusverre de trend van dalende bezoekersaantallen beëindigd. Rosada schrijft momenteel zelfs een kleine bezoekersgroei en een forse stijging in de omzetten. Momenteel ontvangt Rosada circa 1 miljoen bezoekers per jaar, maar blijft nog fors achter bij het DOC Roermond (4,0 miljoen) en Batavia Stad Fashion Outlet (2,1 miljoen). Uitbreiding is noodzakelijk voor de kritische massa die de consument meer mogelijkheden geeft om vergelijkend te winkelen. Er is nu ingezet op toevoeging van sterke merken uit het hogere en middensegment, op de (lucratieve) Belgische

consument en verder op optimalisatie van looproutes en toevoeging van parkeervoorzieningen. Momenteel stuurt de eigenaar CBRE GI in samenwerking met Stable International aan op een toename in de komende drie jaar naar circa 1,4 miljoen bezoekers en op de langere termijn naar circa 1,5 miljoen bezoekers.

Hoe is de (toekomstige) aanbodstructuur in de omgeving?

In het centrum van Roosendaal is in de afgelopen jaren het totale aanbod (in aantal winkels en in vierkante meters) toegenomen, vooral in de branches sport en modisch. Naast deze toename van de winkelvoorraad is de leegstand met name in de bestaande voorraad, maar ook in de nieuw toegevoegde vierkante meters toegenomen. De omzet niet-dagelijks is lager dan gemiddeld (landelijk en regionaal).

De regio heeft een bovengemiddeld detailhandelsaanbod, met sterke recreatieve branches. De meeste bouwplannen die partijen trachten te ontwikkelen in de regio richten zich op het grootste centrum: Breda. Zowel in de binnenstad als op grootschalige perifere locaties zijn uitbreidingen van de winkelvoorraad gepland, onder meer in de sportbranche. Bovenregionaal is van belang dat er plannen zijn voor outlet centra bij Zoetermeer en Haarlem

Welke markteffecten kunnen we verwachten van de uitbreiding van Rosada?

Ontwikkelingen elders

Er is gekeken naar de twee andere outlet centra in Nederland, in Lelystad en Roermond, die beide aanzienlijk meer bezoekers trekken dan Rosada. Door de realisatie van die centra zijn in zekere mate negatieve effecten voor bestaande winkelgebieden opgetreden. Met name voor de nabijgelegen winkelgebieden waar ook mode en sport goed vertegenwoordigd zijn. Er zijn in Nederland echter geen winkelgebieden aantoonbaar ontwricht als gevolg van de realisatie van een outlet center. Integendeel, de stadscentra van Roermond en Lelystad zijn juist uitgebreid, waarbij de kooporiëntatie van de inwoners uit zowel Roermond als Lelystad zich niet heeft gewijzigd na vestiging en uitbreiding van het FOC, maar juist de oriëntatie op het stadscentrum is versterkt.

De komst van outlet centra heeft een sterke aanjaagfunctie gehad voor andere ontwikkelingen, zoals leisure. De horeca in de omgeving lijkt ook sterk te profiteren. Dit synergie-effect is vooral goed zichtbaar in de Roermondse binnenstad. De verschillende uitbreidingsfasen in Roermond en Lelystad hebben geen noemenswaardige negatieve impact gehad op de bestaande winkelstructuur. Uitbreiding bleek juist nodig te zijn om vernieuwend te blijven en de aantrekkingskracht te versterken voor potentiële en bestaande bezoekers.

Te verwachten bij Rosada

Berekend is dat geplande uitbreiding van 5.000 m² vvo € 15 miljoen aan omzet vraagt. Daarvan zal € 5,2 miljoen worden betrokken uit de regio West-Brabant (waarvan € 1,8 miljoen gemeente Roosendaal). Dit betekent een marktverdringing van 1,6% voor de gemeente Roosendaal en 0,7% voor de regio West-Brabant.

Daartegenover staat het verwachte synergie-effect, dat optreedt omdat consumenten van buiten de regio bezoek aan Rosada combineren met bezoek aan de binnenstad van Roosendaal. Het synergie-effect van deze uitbreiding is conservatief ingeschat op € 600.000,-. Overigens kan op dit moment het bestaande synergie-effect tussen Rosada fase 1 en de binnenstad van Roosendaal worden ingeschat op circa € 1 miljoen. Bij uitblijven van de uitbreiding kan dit op termijn gaan afnemen.

Werkgelegenheid

Bij volledige benutting is het effect op de werkgelegenheid circa 200 fte's. Het daadwerkelijke aantal banen zal hoger liggen, omdat een groot deel van de werkgelegenheid door parttimers wordt ingevuld.

Bijlage 1

Aanbodontwikkeling

straat	percentage leegstaande verkooppunten	percentage leegstaande winkelmeters in m² vvo
Roselaar	7%	10%
Nieuwe Markt	13%	15%
Dokter Brabersstraat	4%	0%
Raadhuisstraat	14%	22%
Molenstraat	34%	54%
Markt	10%	41%
Boulevard	13%	10%
Van Beethovenlaan	0%	0%
Biggelaar	18%	26%
Laan Van Brabant	0%	0%
Passage	0%	0%
Roselaarplein	0%	0%
Hogestede	0%	0%
Nispensestraat	12%	84%
Bloemenmarkt	0%	0%
totaal binnenstad	13%	18%

Tabel B1.1: Verdeling leegstand binnenstad Roosendaal, belangrijkste winkelstraten naar aantal verkooppunten en verkoopvloeroppervlak

winkelgebied	dagelijks 2003		dagelijks 2012		niet-dagelijks 2003		niet-dagelijks 2012		totaal 2003		totaal 2012	
	vkp	vvo	vkp*	vvo**	vkp	vvo	vkp*	vvo**	vkp	vvo	vkp*	vvo**
Roosendaal-centrum	41	6.959	54	9.761	247	48.121	237	52.245	288	55.080	291	62.006
Woonboulevard Oostpoort					11	12.443	19	19.398	11	12.443	19	19.398
Kortendijk	7	1.790	6	1.329	9	1.275	11	1.499	16	3.065	17	2.828
Tolberg	8	1.969	8	2.414	5	545	6	648	13	2.514	14	3.062
Lindenburg	6	1.293	6	1.406	3	466	5	620	9	1.759	11	2.026
Rembrandtgalerij	7	1.084	7	1.022	5	632	3	518	12	1.716	10	1.540
Kroeven	5	1.174	6	1.085	4	226	3	223	9	1.400	9	1.308
overig kern Roosendaal	38	6.090	35	4.196	134	43.672	127	40.609	172	49.762	162	44.805
totaal kern Roosendaal	112	20.359	122	21.213	418	107.380	411	115.760	530	127.739	533	136.973
Heerle	2	362	1	32	8	909	7	825	10	1.271	8	857
Moerstraten	1	50	1	56			2	40	1	50	3	96
Nispen	3	450	3	268	3	201	3	370	6	651	6	638
Wouw	14	1.164	11	1.336	28	3.896	26	4.468	42	5.060	37	5.804
Wouwse Plantage	1	30	1	30	1	400	2	330	2	430	3	360
totaal gemeente	133	22.415	139	22.935	458	112.786	451	121.793	591	135.201	590	144.728

Vkp* = aantal verkooppunten, vvo** = verkoopvloeroppervlak.

Bron: Gemeente Roosendaal/Locatus 2003 en 2011, bewerking Goudappel Coffeng.

Tabel B1.2: Ontwikkeling winkelaanbod gemeente Roosendaal 2003-2012

locatie	leegstand 2003		leegstand 2012	
	vkp*	vvo**	vkp*	vvo**
Roosendaal-centrum	62	4.760	81	13.570
Woonboulevard Oostpoort			6	4.026
Kortendijk	2	126	3	1.023
Tolberg			3	226
Lindenburg				
Rembrandtgalerij	1	68	3	333
Kroeven			1	91
Rosada			8	1.294
overig kern Roosendaal	36	5.138	25	5.590
totaal kern Roosendaal	101	10.092	130	26.153
Heerle			2	457
Moerstraten				
Nispen			1	100
Wouw	3	493	3	233
Wouwse Plantage				
totaal gemeente	104	10.585	136	26.943

Vkp* =aantal verkooppunten, vvo** = verkoopvloeroppervlak.

Bron: Gemeente Roosendaal/Locatus 2003 en 2011, cijfers Rosada, bewerking Goudappel Coffeng.

Tabel B1.3: Ontwikkeling winkelleegstand gemeente Roosendaal 2003-2012

Bijlage 2

Literatuurlijst

Batavia Stad Management (2008), Bezoekersonderzoek Batavia Stad 2007

Blauw Research (2011), Multichannel Monitor 2011 (thuiswinkel.org en HBD)

BRO (2007), Gemeente Roosendaal, Detailhandelsnota

BRO (2009), SES West-Brabant, Visie op de detailhandelsstructuur 2009-2020

BRO (2009), Provincie Noord-Brabant, Bouwstenennota detailhandel en leisure

BRO (2011), Effectenanalyse Factory Outlet Center Bleizo

Broekhuis Rijs Advisering (2012), Factory Outlet Center Zuidbroek, Effecten op omliggende gemeenten

DHV (2003), Monitoring eerste fase FOC Roermond

Ecorys (2011), FOC Zuidbroek, Second Opinion op bestaande onderzoeken

Extenzio (2011), Monitor najaar 2011 Rosada Outlet Roosendaal

Gemeente Breda (2010), Detailhandelsnota 2010-2020

Goudappel Coffeng (2003), Tweede fase DOC Roermond, Haalbaarheid- en impactanalyse

Goudappel Coffeng (2003), Economische effectanalyse FOC Roosendaal

Goudappel Coffeng (2009), Haalbaarheids- en effectanalyse FOC Zuidbroek

Goudappel Coffeng (2012), Monitoring effecten Batavia Stad 5-meting

HBD (2011), Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek

I&O Research (2011), Koopstromenonderzoek Randstad 2011

NIPO (2002), Bezoekersonderzoek Batavia Stad

NRW (2011), De toekomst van winkelen, Drie scenario's voor 2025

Provincie Flevoland (2010), Monitoring toerisme en recreatie Flevoland 2010

SES West-Brabant (2006), Koopstromenonderzoek West-Brabant 2005

SES West-Brabant (2006), Koopstromenonderzoek West-Brabant 2005, Plusvariant gemeente Roosendaal

Overige bronnen

Bereikbaarheidskaart (www.bereikbaarheidskaart.nl)

CBS Statline

HBD (www.hbd.nl)

Gemeente Roosendaal, cijfers winkelaanbod obv Locatus

Stable International, cijfers bezoekersaantallen

Vestiging Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0570) 666 222
F +31 (0570) 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

www.goudappel.nl
goudappel@goudappel.nl

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**

Datum raadsvergadering:	26 september 2012	Agenda nr.:	5b
Portefeuillehouder:	Wethouder Adriaansen	Registratiecode:	BC/2012-43
Onderwerp:	Voorlopige verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwning appartementen Sterrebos.		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

Samenvatting:

Teneinde te kunnen starten met de bouw van 20 appartementen voor SGLVG-bewoners (sterk gedragsgestoorde licht verstandelijk gehandicapten) op het terrein van Sterrebos aan de Onyxdijk te Roosendaal is op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de procedure omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwning opgestart.

Wij stellen u voor:

1. Op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht de voorlopige verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwning voor de bouw van 20 appartementen in Sterrebos aan de Onyxdijk te Roosendaal (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
2. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen;
3. Indien geen zienswijzen worden ingediend tegen de voorlopige verklaring van geen bedenkingen, deze te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Aanleiding

De opzet van het wooncomplex Sterrebos is na circa 25 jaar toe aan een drastische herziening vanwege veranderende inzichten in de organisatie en functionaliteit van de zorg. Er is reeds een nieuw centraal kantoor gerealiseerd en het centrale ontspanningscentrum en de twee dagactiveringscentra zijn gerenoveerd. Verder zijn de verdiepingswoningen aan de noordzijde geamoveerd en een tweetal nieuwe woongebouwen gerealiseerd. De laatste fase van de aanpak van Sterrebos behelst de sloop van een drietal gebouwen aan de zuidzijde van het terrein. De aanvraag voor omgevingsvergunning voor de bouw van de twee buitenste gebouwen zijn ingediend. De onderhavige omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwning betreft het middelste gebouw waarin 20 SGLVG-appartementen (sterk gedragsgestoorde licht verstandelijk gehandicapten) worden ondergebracht. Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kortendijk".

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien deze is niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwning. Tevens is op grond van de Wabo vereist dat een verklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven door de Raad.

Kader

De Wabo biedt de mogelijkheid om een omgevingsvergunningsprocedure met ruimtelijke onderbouwing te doorlopen. Ons college is bevoegd gezag voor wat betreft het doorlopen van de procedure, de afstemming van de voorschriften, etc., maar uw raad dient een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen af te geven. De wettelijke grondslag voor de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen door uw raad is geregeld in artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht. Na afgifte van de voorlopige verklaring kan de ter inzage legging (met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen) van start gaan.

Motivering / toelichting

Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kortendijk". De bebouwing wordt deels opgericht buiten het op de plankaart aangegeven bebouwings-/bestemmingsvlak, deels in de bestemming verkeer (V) en deels in het vlak met de weliswaar de bestemming " maatschappelijk", maar waar geen bebouwing is toegestaan (M(z)).

De Wabo biedt de mogelijkheid om een zogenaamde omgevingsvergunningsprocedure met ruimtelijke onderbouwing te doorlopen, waarbij afgeweken wordt van het geldende bestemmingsplan. Bij de stukken is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Bij de procedure met ruimtelijke onderbouwing is ons college het bevoegde gezag voor wat betreft het doorlopen van de procedure, de afstemming van de voorschriften, etc., maar uw raad dient een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen af te geven. De verklaring van geen bedenkingen kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Onderdeel van de procedure in de Wabo is, dat eerst nog een voorlopige verklaring van geen bedenkingen dient te worden afgegeven vóór de start van de tervisielegging van het verzoek en de bezwarenprocedure.

Omdat de omgevingsvergunningsprocedure aan termijnen is gebonden kan het Roosendaalse driefasenmodel van de raadsproces een knelpunt gaan vormen bij het doorlopen van de procedure omdat uw raad twee keer betrokken wordt bij de procedure in de vorm van de afgifte van de voorlopige verklaring van geen bedenkingen en de definitieve verklaring. Daarom stellen wij in de onderhavige aanvraag voor om te besluiten dat indien er geen zienswijzen tegen de voorlopige verklaring worden ingediend, deze definitief af te geven.

Uw besluit tot afgifte van de voorlopige verklaring van geen bedenkingen wordt met het verzoek van de initiatiefnemer ter inzage gelegd gedurende een periode van 6 weken. Er kunnen gedurende die termijn door een ieder zienswijzen worden ingediend.

Doel en evaluatie

Wij verzoeken u dit voorstel in uw vergadering van 26 september 2012 te behandelen en de voorlopige verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Financiële aspecten en consequenties

Aan de onderhavige omgevingsvergunning zijn mogelijk planschaderisico's verbonden. Echter is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten, welke is bijgevoegd bij de stukken. Deze zorgt er enerzijds voor dat het wettelijk voorgeschreven kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit maakt ook het vaststellen van exploitatieplan niet nodig. Anderzijds zorgt deze ervoor dat, indien en voor zover met succes planschadeclaims worden weggelegd bij onze gemeente, deze worden verhaald kunnen worden op de ontwikkelaar. Dit betekent dus dat er in dit verband geen financiële risico's te verwachten zijn.

Communicatie

De procedure wordt overeenkomstig de wettelijke bepalingen doorlopen.

Bijlagen

- Aanvraag omgevingsvergunning, inclusief ruimtelijke onderbouwing en tekeningen;
- Het advies van de commissie Omgeving d.d. 13 september 2012;
- Anterieure overeenkomst.

Het ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,
G. van Hofwegen.

De burgemeester,
mr J.M.L. Niederer.

Datum raadsvergadering:	26 september 2012	Agenda nr.:	5b
Portefeuillehouder:	Wethouder Adriaansen	Registratiecode:	BC?2012-43
Onderwerp:	Voorlopige verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing appartementen Sterrebos.		

De raad van de gemeente Roosendaal,

- Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 augustus 2012;
- Gezien het advies van de commissie omgeving d.d. 13 september 2012;
- Gelet op het feit dat het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Besluit:

1. Op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht de voorlopige verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van 20 appartementen in Sterrebos aan de Onyxdijk te Roosendaal (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
2. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen;
3. Indien geen zienswijzen worden ingediend tegen de voorlopige verklaring van geen bedenkingen, deze te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 september 2012.

De griffier,

De voorzitter,



Formuliersversie
2011.01

Aanvraaggegevens

Aanvraagnummer	257395
Aanvraagnaam	Nieuwbouw Sterrebos Fase 3.2
Uw referentiecode	0512H
Ingediend op	25-11-2011
Soort procedure	Uitgebreide procedure
Projectomschrijving	Nieuwbouw 1 gebouw met 20 appartementen op het terrein van Sterrebos. De aanvraag is het aanvullende vervolg op het ingediende principeverzoek (d.d. 22 april 2011, aanvraagnr.: 122466) en de aanvraag omgevingsvergunning d.d. 18-07-2011. Deze aanvraag betreft de activiteit afwijking van het bestemmingsplan en de activiteit bouwen van dit laatste gebouw
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Persoonsgegevens openbaar maken	Ja
Bouwkosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-constructietekeningen en -berekeningen -bouwbesluitberekeningen: oppervlakten
Bijlagen n.v.t. of al bekend	kleurenfoto's, situatie, overzicht, rapportages, informatie over bouwfysica en installaties zijn al bekend bij bevoegd gezag cq. zitten nu bij de stukken. Bouwveiligheid en toegankelijkheid bouwplaats volgt Fase 3.1. waarvan de uitvoering binnenkort aanvangt. informatie hierover bij De Kok Bouwgroep, uitvoerend aannemer

Bevoegd gezag

Naam: Gemeente Roosendaal

Bezoekadres: Stadserf 1
4701 NK Roosendaal

Postadres: Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Telefoonnummer: 0165-579 111

Bereikbaar op: 8.00 - 17.00

Faxnummer: 0165-579 338

E-mailadres algemeen: info@roosendaal.nl

Website: www.roosendaal.nl

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overig bouwwerk bouwen

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Aanvrager bedrijf

1 Bedrijf

KvK-vestigingsnummer	411029280000
Statutaire naam	Stichting S & L zorg
Handelsnaam	idem

2 Contactpersoon

Geslacht	<input type="checkbox"/> Man <input checked="" type="checkbox"/> Vrouw
Voorletters	D
Voorvoegsels	van
Achternaam	Randwijk
Functie	-

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	4702AZ
Huisnummer	4
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Meidoornlaan
Woonplaats	ROOSENDAAL

4 Correspondentieadres

Postbus	148
Postcode	4700AC
Plaats	ROOSENDAAL

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	0887777444
Faxnummer	-
E-mailadres	d.v.randwijk@slzorg.nl



Formuliersversie
2010.02

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-vestigingsnummer	160609860000
Statutaire naam	BAS Architectuur BV
Handelsnaam	BAS Architectuur BV

2 Contactpersoon

Geslacht	<input checked="" type="checkbox"/> Man <input type="checkbox"/> Vrouw
Voorletters	P
Voorvoegsels	-
Achternaam	Wolkers
Functie	Architect

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	5462CW
Huisnummer	31
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Hoogstraat
Woonplaats	VEGHEL

4 Correspondentieadres

Postbus	375
Postcode	5460AJ
Plaats	VEGHEL

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	0413365600
Faxnummer	0413340025
E-mailadres	peer@basarchitectuur.nl

Locatie

1 Adres

Postcode	4706LL
Huisnummer	167
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Onyxdijk
Plaatsnaam	ROOSENDAAL
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag voor meerdere adressen of percelen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Specificatie locatie	Terrein Sterrebos Onyxdijk 185 en 185a
Toelichting op locatie	-

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	<input checked="" type="checkbox"/> U bent eigenaar van het perceel <input type="checkbox"/> U bent erfpachter van het perceel <input type="checkbox"/> U bent huurder van het perceel <input type="checkbox"/> Anders
-----------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Formuliersversie
2010.01

Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- Het wordt geheel vervangen
 Het wordt gedeeltelijk vervangen
 Het wordt nieuw geplaatst

Toelichting

-

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een bouwvergunning aangevraagd?

- Ja
 Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

Let op: Als u werkzaamheden gaat uitvoeren in een grondwaterbeschermingsgebied of op een gesloten stortplaats, dan dient u een extra bijlage toe te voegen aan uw aanvraag. Download de [[url=http://www.infomil.nl/stortplaatsgrondwaterbeschermingsgebied](http://www.infomil.nl/stortplaatsgrondwaterbeschermingsgebied)]bijlage[[url](#)].

3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- Ja
 Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m² voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

665

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m² na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

1380

4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- Ja
 Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m³ voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

2370

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m³ na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

5300

5 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? Ja
 Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 8435

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 9150

6 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? Ja
 Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? Ja
 Nee

7 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. gezondheidszorg

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken. gezondheidszorg

8 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen en in de bovenste rij de bijbehorende bezettingsgraadklassen (B1 t/m B5) voor de gebruiksoppervlakte (GO) en vloeroppervlakte van het verblijfsgebied (VO). Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn onder de juiste bezettingsgraadklassen de totale gebruiksoppervlakte en vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	B1 GO (m2)	B1 VO (m2)	B2 GO (m2)	B2 VO (m2)	B3 GO (m2)	B3 VO (m2)	B4 GO (m2)	B4 VO (m2)	B5 GO (m2)	B5 VO (m2)
Bijeenkomst										
Cel										
Gezondheidszorg							1166	701		
Industrie										
Kantoor										
Logies										
Onderwijs										
Sport										
Winkel										
Overige gebruiksfuncties										

9 Uiterlijk bouwwerk

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	metselwerk gekeimd	wit-grijs
- Plint gebouw	Eternit	licht-beige
- Gevelbekleding	plato-hout	grijs
- Borstweringen		
- Voegwerk	cement gekeimd	wit-grijs
Kozijnen	aluminium	antraciet
- Ramen	aluminium	antraciet
- Deuren	aluminium	antraciet
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen	zink	natuur
Dakbedekking	Eternit golfplaat	licht-beige

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

Prefab betonnen luifel tpv entree, kleur: wit-grijs
gestuct metselwerk onder luifel: keim kleur grijs/accentskleur

10 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

- Ja
 Nee

11 Kosten

Wat zijn de geschatte kosten voor de bouwwerkzaamheden in euro's (exclusief BTW)?

2100000,00

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- Bestemmingsplan
- Beheersverordening
- Exploitatieplan
- Regels op grond van de provinciale verordening
- Regels op grond van een AMvB
- Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Het nieuwe gebouw overschrijdt de bouwgrenzen van het bestemmingsplan, aan de terreinzijde van het terrein Sterrebos. Zie hiervoor de ruimtelijke onderbouwing

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

gezondheidszorg: woongroepen voor klanten met een geestelijke beperking

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

gezondheidszorg: woongroepen voor klanten met een geestelijke beperking

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

zie hiervoor ook de toegevoegde ruimtelijke onderbouwing. Het beoogde gebruik is niet van invloed op de ruimtelijke ordening

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- Ja
- Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

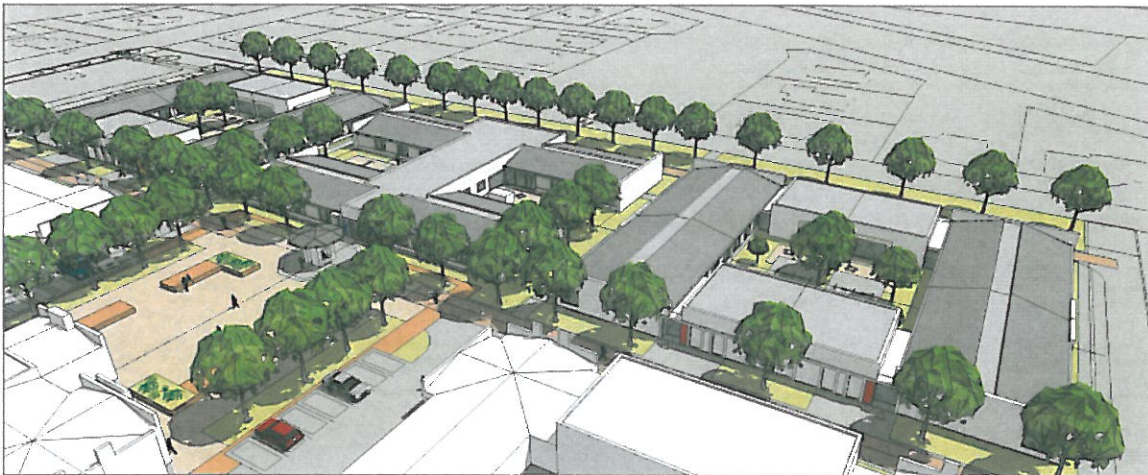
- Ja
- Nee

Bijlagen

Naam bijlage	Type	Datum ingediend	Status document
BA-07 Situatie	Situatietekening	25-11-2011	In behandeling
BA-08 Plattegrond begane grond (A)	Plattegrond of doorsnedetekening	25-11-2011	In behandeling
BA-09 Plattegrond dak	Plattegrond of doorsnedetekening	25-11-2011	In behandeling
BA-10 Gevelaanzichten (A)	Geveltekening	25-11-2011	In behandeling
BA-11 Gevels & Doorsneden (A)	Geveltekening Plattegrond of doorsnedetekening	25-11-2011	In behandeling
BA-12 Kozijnstaal buitenkozijnen (A)	Overzichtstekening	25-11-2011	In behandeling
2011-07-15 BA-05 Principedetailering	Detailtekening	25-11-2011	In behandeling
2011-09-09 BC 3-2 (1)	Informatie over brandveiligheid	25-11-2011	In behandeling
2011-09-16 Rc-waarden dak 3C	Detailtekening	25-11-2011	In behandeling
Ruimtel. onderbouwing incl bijlagen	Kleurenfoto's Rapportage over bodemgesteldheid Overig Archeologisch rapport	25-11-2011	In behandeling
001029O Documentenlijst E 03-11-2011	Overig	25-11-2011	In behandeling
001029O Documentenlijst W 03-11-2011	Overig	25-11-2011	In behandeling
berekeningen EP-riolering-ventilatie	Berekeningen	25-11-2011	In behandeling
E-installatietekeningen 03112011	Overig	25-11-2011	In behandeling
W-AA1S0	Plattegrond of doorsnedetekening	25-11-2011	In behandeling
W-AA2S0	Plattegrond of doorsnedetekening	25-11-2011	In behandeling
W-AP1S0	Berekeningen	25-11-2011	In behandeling
W-AP2S0	Berekeningen	25-11-2011	In behandeling
W-AP5S0	Berekeningen	25-11-2011	In behandeling
W-AT800	Overzichtstekening	25-11-2011	In behandeling

Rapport

Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van 20 appartementen voor SGLVG-bewoners op het terrein van Sterrebos aan de Onyxdijk te Roosendaal



Datum: 25 november 2011

Gewijzigd: 15 maart 2012

Gewijzigd: 1 mei 2012

Gewijzigd: 10 mei 2012

S&L zorg

Contactpersoon: mevr. D. van Randwijk
Meidoornlaan 4, 4702 AZ ROOSENDAAL
Postbus 148, 4700 AC ROOSENDAAL
Telefoon: 088-7777444

Omni Architecten (voorheen BAS Architectuur)

Contactpersoon: dhr. Ir. P. Wolkers
Bunderstraat 107, 5481 KC (voorheen Hoogstraat 31, 5462 CW
Veghel)
Postbus 49, 5480 AA Schijndel (voorheen Postbus 375, 5460 AJ
Veghel)

Telefoon: 073-5492409 (voorheen Telefoon: 0413-365600

Telefax: 0413-340025)

E-mail: omni@omniarchitecten.nl, www.omniarchitecten.nl

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Het plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplanregeling	7
2. Integraal gebiedsprofiel	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	11
2.3.1 Algemeen	11
2.3.2 Specifieke beleidskaders	11
2.4 Conclusie beleidskaders	12
3. Beschrijving plangebied	13
3.1 Stedenbouwkundig perspectief	13
3.2 Verkeer en parkeren	15
4. Onderzoeken	17
4.1 Archeologie	17
4.2 Bodem	17
4.3 Waterhuishouding	18
4.4 Leidingen	19
4.5 Flora en Fauna	19
4.6 Geluid	20
4.7 Lucht	20
4.8 Externe veiligheid en milieuzonering	20
4.9 Economische uitvoerbaarheid	20
4.10 Conclusies onderzoeken	21
5. Motivering	22

Bijlagen

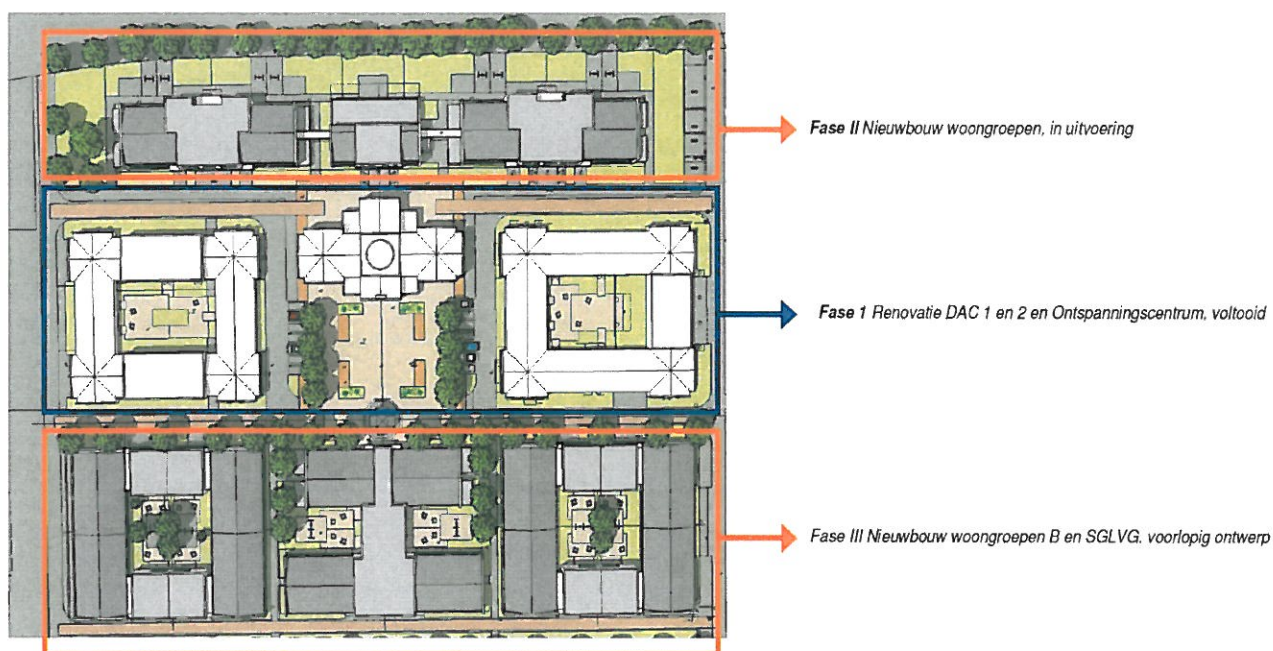
- I** Verkennend bodemonderzoek, 9 november 2011, opdrachtnummers 63292-A, ingenieursbureau Lankelma
- II** Briefrapport Flora en fauna, 2 november 2011, kenmerk RIJS/110605, SAB
- III** Roosendaal plangebied Onyxdijk 185 (woongemeenschap Sterrebos); Archeologische bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (karterende fase), december 2011, rapport V-11.0350, BAAC bv
- IV** Leidingverloop bestaand en toekomstig, 24 augustus 2011, Klikket Advies BV
- V** Addendum behorende bij rapport archeologie V-11.0350, 15 maart 2012, BAAC bv
- VI** Notitie RMD d.d. 10-02-2012

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De woongemeenschap Sterrebos is in de jaren '80 van de vorige eeuw opgezet als een open wooncomplex met een heldere stedenbouwkundige structuur en een eenvoudige, maar karakteristieke architectuur. Het complex is gebouwd voor verstandelijk gehandicapte bewoners en werd destijds bij de opening geroemd om zijn open, heldere opzet en zijn niet-institutionele, kleinschalige karakter.

De opzet van het wooncomplex Sterrebos is na circa 25 jaar toe aan een drastische herziening, vanwege veranderende inzichten in de organisatie en functionaliteit van de zorg. De wens van S&L Zorg, eigenaar van het complex, is om het wooncomplex aan de eisen des tijds aan te passen, daartoe genoodzaakt door de veranderende eisen en omstandigheden in de zorg.



1.a fasering bouwwerkzaamheden terrein Sterrebos

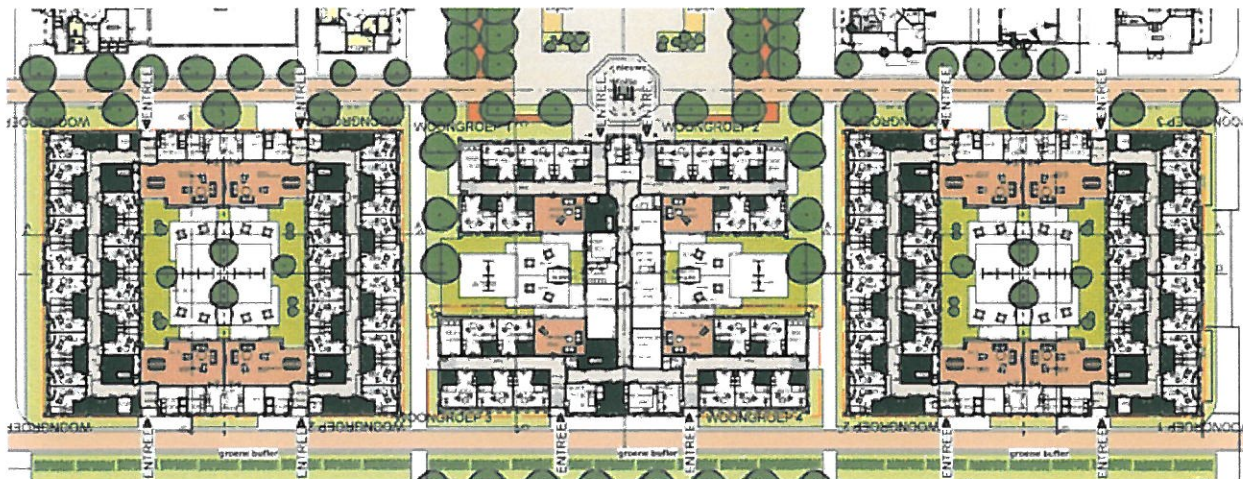
Tot dusver is een nieuw centraal kantoor gerealiseerd, naast het eigenlijke complex en zijn het centrale Ontspanningscentrum (OC) en de twee DagActiveringsCentra (DAC 1 en 2) inwendig gerenoveerd (fase I). Verder zijn de verdiepingswoningen aan de noordzijde van het complex geamoveerd en zijn op dit moment (november 2011) een tweetal nieuwe woongebouwen en een nieuw DagActiveringsCentrum (DAC 3) gerealiseerd en kortgeleden in gebruik genomen (fase II).

De derde en laatste fase van de aanpak van Sterrebos behelst de sloop van een drietal gebouwen aan de zuidzijde van het terrein, waarin zich nu woongroepen bevinden.

Door een toename van het aantal bewoners is de omvang van de te slopen woongroepen (gebouwen B) en het M-gebouw qua omvang niet langer toereikend. De nieuwbouw van fase III voorziet in gebouwen met een grotere bewonerscapaciteit. Dit bouwplan voorziet in voldoende beschikbaar blijvende openbare ruimte, verkeersruimte en verblijfsruimte voor de te huisvesten bewoners en gebruikers, waardoor S&L zorg haar visie op de zorgverlening op een goede en noodzakelijke wijze kan faciliteren.

De aanvraag voor omgevingsvergunning voor de bouw van twee carrés (woongroepen B) zijn als fase 3.1 ingediend op 18 juli 2011. De aanvraag voor het middelste gebouw, waarin

20 SGLVG-appartementen (sterk gedragsgestoorde licht verstandelijk gehandicapten) worden ondergebracht, wordt met deze onderbouwing separaat ingediend. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt een onderdeel van de aanvraag.



1.b fase 3.1 (carrégebouwen links en rechts) en fase 3.2 (H-vormig gebouw in het midden)

1.2 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich op het terrein van Sterrebos, gelegen in de wijk Kortendijk. De wijk is globaal gelegen in het gebied ten zuiden van de rijksweg A58, tussen de woonwijk Langdonk en het bedrijventerrein Majoppeveld. Aan de noordzijde wordt de wijk begrensd door Majoppeveld-Zuid en aan de oostkant door de Krampenloop. De zuidelijke begrenzing volgt de Zundertseweg.

Het terrein wordt aan drie zijden omgeven door woonbuurten van de woonwijk Sterrebos (o.a. door de Taconiedijk) en wordt aan de noordzijde begrensd door de Onyxdijk.



1.c luchtfoto met daarop aangegeven de ligging van het plangebied

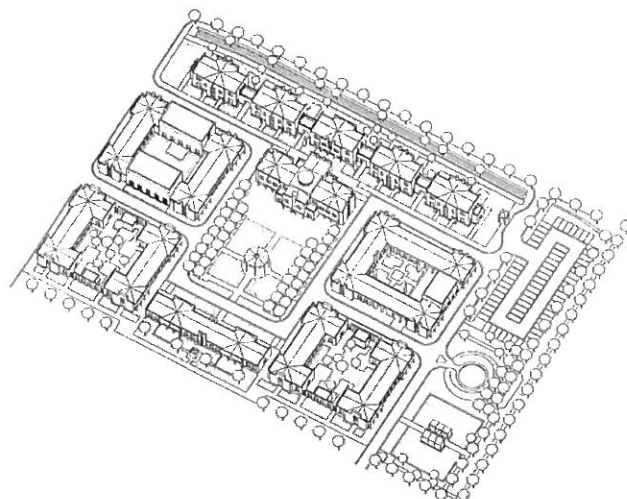
Sterrebos

Huidige opzet

De heldere, open opzet van woongemeenschap Sterrebos is gebaseerd op een eenvoudige stedenbouwkundige structuur.

De stedenbouwkundige structuur wordt gekenmerkt door een symmetrische opzet van assen met een centraal groen plein als middelpunt. De assen zorgen voor openheid en doorzicht door het complex. Centraal is een prieeltje gebouwd dat het hart van het complex symboliseert. De architectuur wordt gekenmerkt door eenvoudige bouwvolumes, opgetrokken uit witgrijze betonsteen en afgedekt met grijze golfplaten. De entreepartijen van de gebouwen worden geaccentueerd door overkragingen, ondersteund door ronde betonkolommen. De bebouwing is grotendeels eenlaags, met het centrale ontspanningscentrum en de bebouwing aan de noordzijde in twee lagen.

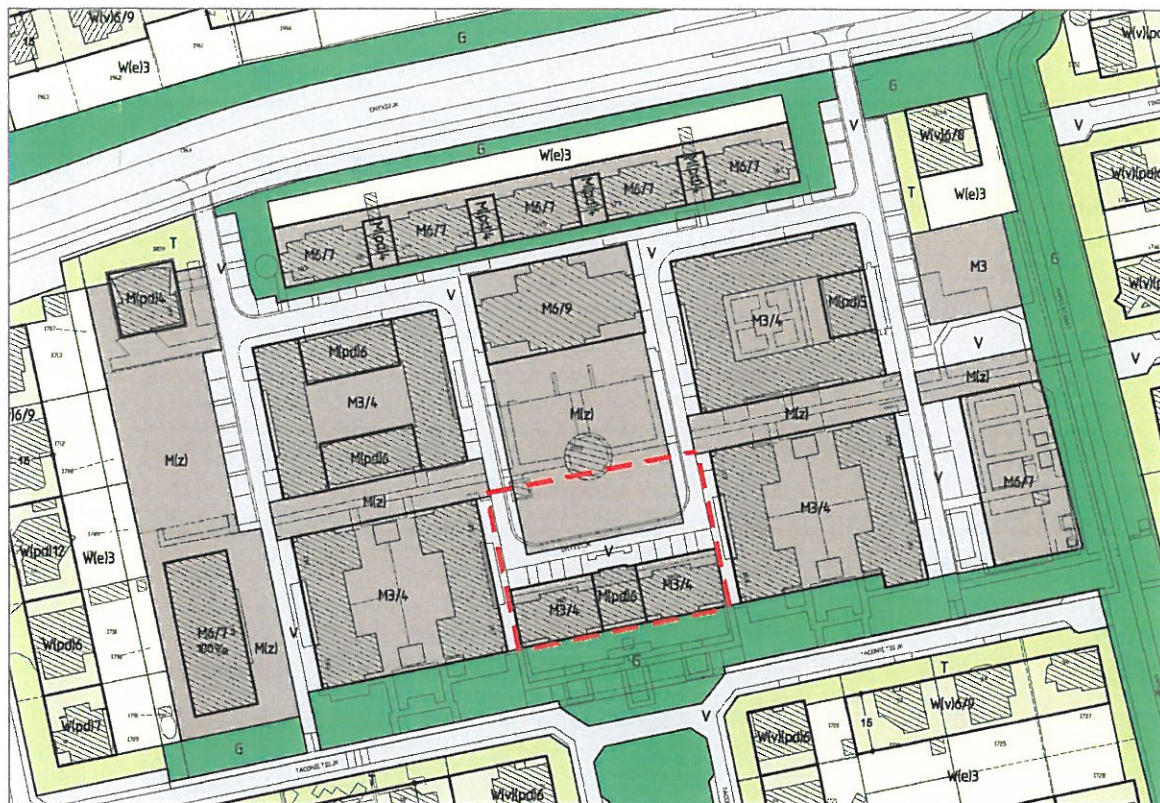
Bestaande situatie vóór de renovatie- en nieuwbouwplannen:



1.d oorspronkelijke situatie:

1.3 Geldende bestemmingsplanregeling

Ter plaatse van de locatie vigeert het bestemmingsplan "Kortendijk". Het bestemmingsplan dateert uit 2007.



1.e ligging van het plangebied op het terrein van Sterrebos

De nieuwbouw van de SGLVG-appartementen staat gepland op gronden die in het bestemmingsplan zijn aangewezen als "Maatschappelijk" (M).

Bijbehorende bouwvoorschriften voor hoofd- en bijgebouwen die van toepassing zijn:

- Gebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak toegestaan;
- Ter plaatse van de aanduiding "plat dak"(pd) zijn uitsluitend gebouwen met een platte afdekking toegestaan;
- Ter plaatse van de aanduiding "zonder gebouwen" (z) zijn geen gebouwen toegestaan.
- De goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste bedragen:
 - Goothoogte als op de plankaart aangegeven (3m);
 - Bouwhoogte als op de plankaart aangegeven (4m).

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - Erfafscheidingen: 2.00 m;
 - Andere bouwwerken, geen gebouw zijnde: 3.00 m.

Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kortendijk". De bebouwing wordt deels opgericht buiten het op de plankaart aangegeven bebouwings-/bestemmingsvlak, deels in de bestemming verkeer (V) en deels in het vlak met weliswaar de bestemming 'maatschappelijk', maar waar geen bebouwing is toegestaan (M(z)).

De gemeente Roosendaal heeft in een antwoord op de conceptaanvraag van de omgevingsvergunning van 13 juli 2011, aangegeven voornemens te zijn medewerking te geven aan het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 van de Wabo.

Naar aanleiding van de indiening van de conceptaanvraag is het plan in de welstandscommissie behandeld. In de brief van de gemeente Roosendaal van 13 juli 2011 blijkt dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

2 INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op rijksniveau is nieuw, ruimtelijk beleid in ontwikkeling. In april 2004 is de Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling door het kabinet vastgesteld en voor behandeling naar de Tweede Kamer gestuurd. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet".

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het kabinet richt zich op:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland.
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden
- Borging van veiligheid

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2030, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. In de Nota Ruimte wordt een aantal uitgangspunten geformuleerd, die voor de concrete doorvertaling van ruimtelijke ordening op gemeentelijk niveau van belang zijn.

Uitgangspunt bij de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Ruimte in het bestaande bebouwde gebied, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Het bouwplan voorziet in een inbreiding binnen bestaand bebouwd gebied. Er wordt met het vergroten van de woongebouwen voorzien in een toenemende specifieke vraag naar zorgappartementen voor de doelgroep. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de locatie binnen de gemeente Roosendaal. Het onderhavige plan past binnen de doelstellingen van de Nota Ruimte.

2.2 Provinciaal beleid

Verordening ruimte Noord-Brabant

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte fase 1 en 2 vastgesteld. De Verordening ruimte fase 1 en 2 vormen samen de Verordening ruimte Noord-Brabant. De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De Verordening ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening ruimte spelen de volgende thema's een rol:

- Stedelijk gebied
- Ecologische hoofdstructuur
- Waterberging
- Integrale zonering
- Glastuinbouw en glasboomteelt

Enkel het eerste thema heeft betrekking op het plangebied. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden, zodat ruimtelijke kwaliteiten gewaarborgd worden.

De nieuwe Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte maken allerlei oude nota's, plannen en brieven overbodig. Het Uitwerkingsplan Brabantse Buitensteden en Woensdrecht, waar in het bestemmingsplan Kortendijk naar verwezen wordt, is in 2011 ingetrokken en is vervangen door de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte.

Het plan bestaat uit een inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied en past hiermee binnen de gestelde regels van de Verordening ruimte.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Algemeen

StructuurvisiePlus Bergen op Zoom – Roosendaal

De StructuurvisiePlus (januari 2001) is een plan waarin op hoofdlijnen wordt aangegeven hoe in de toekomst moet worden omgegaan met zaken als woningbouw, recreatie, bedrijventerreinen, natuur, verkeer, water en landbouw voor het grondgebied van de gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal. Voor een groot deel hebben Bergen op Zoom en Roosendaal daar al over nagedacht toen ze elk afzonderlijk een Structuurvisie maakten. In Roosendaal is deze in 1998 onder de naam Ruimtelijke Ontwikkeling Strategie 2030 (ROS 2030) vastgesteld door de gemeenteraad. Op hoofdlijnen wijkt de StructuurvisiePlus niet af van de afzonderlijke structuurvisies. In de StructuurvisiePlus vormen de kwaliteiten van een gebied een zeer belangrijke wegingsfactor bij de keuze van de meest geschikte locaties voor allerlei voorzieningen.

In de StructuurvisiePlus benadering zijn de fysieke dragers van de duurzame kwaliteit van stad en landschap belangrijke kaders voor de invulling van een gebied met programma's voor wonen, werken en recreëren. De waterbodem en natuurlaag, de infrastructuurlaag en occupatielaag vormen de duurzame dragers van stad en landschap voor de lange termijn.

Als één van de opgaven voor de occupatie-laag geldt het herstructureren en waar mogelijk intensiveren van bestaande stedelijke gebieden ter voorkoming van de sluipende verstedelijking van het nog open tussengebied waardoor de steden Bergen op Zoom en Roosendaal aan elkaar dreigen te groeien. De intensivering binnen de bestaande bebouwing op het terrein van Sterrebos, sluit aan bij deze gewenste opgave.

2.3.2 Specifieke beleidskaders

Masterplan Wonen-Welzijn-Zorg, 2004-2015

Dit Masterplan is de kadernota met betrekking tot het samenhangende Roosendaalse beleid ten aanzien van de terreinen wonen, welzijn / dienstverlening en zorg. Dit beleid is afgestemd op de behoefteontwikkeling en vraag van zorgvragers: zorgbehoevende ouderen en mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychiatrische beperking.

Het Masterplan bevat een strategische visie voor de periode tot 2015 met informatie over de ontwikkelingen op de terreinen wonen, welzijn en zorg met bijbehorende oplossingsrichtingen. Daarnaast biedt het houvast voor de uitvoering voor de eerstkomende jaren, gericht op nadere afspraken tussen partners over planning en prioritering van projecten en verantwoordelijkheden en middelen.

Centraal in de visie staat het bereiken van het op de vraag afgestemde integrale aanbod van wonen, welzijn en zorg door het realiseren in de wijken en kernen van woonservicezones. Een woonservicezone is bovenal een gewone woonwijk of een deel ervan, maar wel ingericht met aangepaste en / of aanpasbare woningen en toegerust met voorzieningen op het vlak van welzijnsdiensten en zorg.

Het bouwplan gaat in op de volgende uitgangspunten van het Masterplan Wonen-Welzijn-Zorg:

- Afstemmen van het aanbod van voorzieningen voor wonen, welzijn en zorg op de huidige en toekomstige vraag.
- Zorgdragen voor een integraal aanbod van wonen, welzijn en zorg.

Welstandsnota gemeente Roosendaal

Het welstandsbeleid in Roosendaal is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dienen te behartigen. Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Roosendaal. Het doel van het welstandbeleid is: "Een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen".

Door het ontwikkelen van een zowel intern als een extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsbeoordeling zet de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg daarin uiteen. Het hebben van een stelsel met welstandscriteria biedt vooraf informatie en inzicht over de wijze waarop de welstandscommissie een bouwplan zal adviseren. De bouwplanprocedure die uitmondt in een door het college te verstrekken omgevingsvergunning voor bouwen, wordt daardoor beter voorspelbaar.

Het gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen worden getoetst. Voor bouwplannen op, aan of nabij monumenten vormt de redengevende beschrijving van het monument het welstandscriterium. De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristieken doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten is een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

Het belangrijkste uitgangspunt voor het formuleren van welstandsbeleid vormt het handhaven van de afzonderlijke ruimtelijke karakteristieken en waardevolle elementen, zonder deze ontwikkelingen te belemmeren.

De algemene welstandscriteria hebben betrekking op:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie,
- relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- betekenissen van vormen in sociaal-culturele context;
- schaal en maatverhoudingen
- materiaal, textuur, kleur en licht.

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsbeschrijving bestaat uit een algemene beschrijving van de ruimtelijke structuur, de cultuurhistorische betekenis, de functies en de stedenbouwkundige en architectonische principes.

In mei 2011 heeft de welstandscommissie aangegeven dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

2.4 Conclusie beleidskaders

De besproken beleidskaders vormen geen beletsel tegen de voorgenomen ontwikkeling. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan laat de ontwikkeling niet toe. Dit is de reden waarom de omgevingsprocedure met ruimtelijke onderbouwing wordt gevoerd.

3. BESCHRIJVING PLANGEBIED/PROJECT

3.1 Stedenbouwkundig perspectief

Stedenbouw

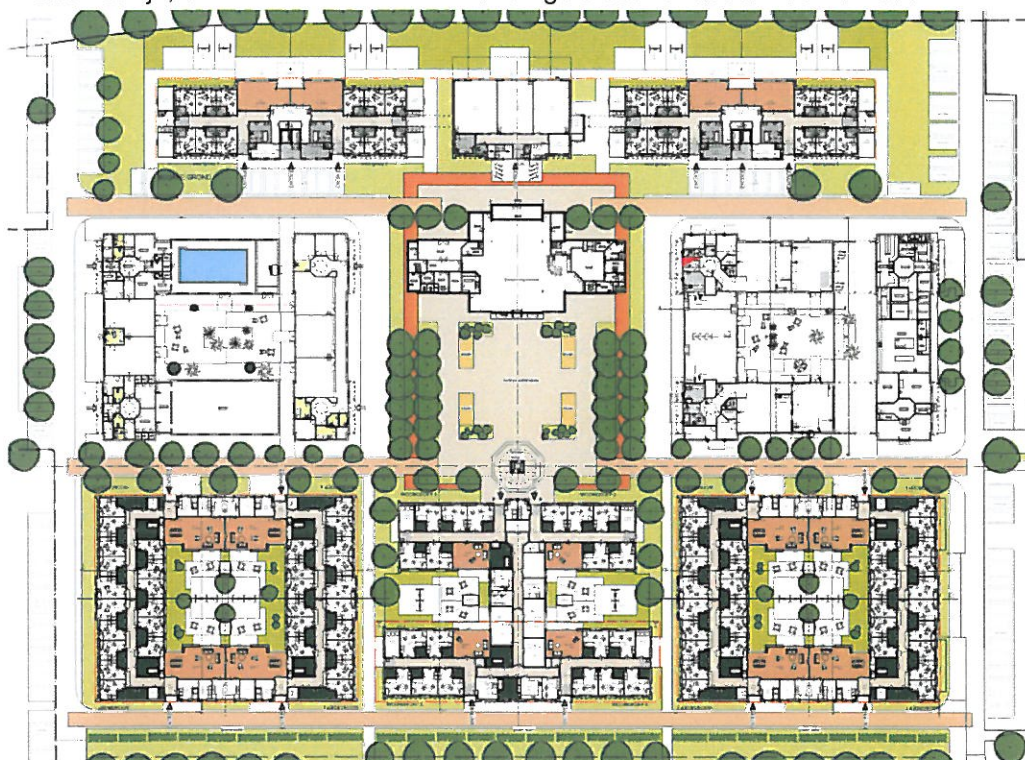
Het complex Sterrebos heeft een klassieke ordening, bestaande uit carrévormige bouwblokken, symmetrisch gerangschikt langs doorgaande zichtassen. Aan de noord- en zuidzijde bevinden zich woongebouwen; de middelste strook bestaat uit gehandhaafde en gerenoveerde activiteiten- en ontspanningsgebouwen. De heldere ordening zorgt voor een overzichtelijk stedenbouwkundig geheel met lange zichtlijnen. Deze karakteristiek blijft in de toekomstige situatie gehandhaafd.

De twee carrés vormen beiden een gesloten blok, dat binnen de 'footprint' van de reeds bestaande bebouwing, en daarmee binnen de bestaande bestemmingsplangrenzen, kan worden gerealiseerd. Het gebouw voor de 20 appartementen overschrijdt de bestaande bestemmingsplangrenzen en neemt daarmee een stuk van het bestaande plein in. Hierdoor wordt de grootte van het centrale plein geringer, maar behoudt het centrale functie gelegen tussen de activiteiten- en ontspanningsruimten. De twee doorgaande oost-west assen worden gehandhaafd en functioneel versterkt door daar de entrees van de nieuwe woongroepen te situeren.

Logistiek

De gewijzigde opzet met de 20 appartementen SGLVG centraal, geflankeerd door 2 carrés met woongroepen, levert een gewijzigde logistiek van het terrein op. De ontsluiting van de wooneenheden zal plaatsvinden langs de drie oost-west verlopende assen. Deze 'woonstraten' kunnen door een specifieke bestrating herkenbaar gemaakt worden. Dit principe levert voor het hele complex een heldere en herkenbare organisatie op, hetgeen de 'leesbaarheid' van de omgeving voor alle gebruikers ten goede zal komen.

De meest zuidelijke 'woonstraat' ligt aan de rand van het terrein. Dit heeft consequenties voor de inrichting van de groenstrook ter plaatse en de afscherming naar de woonomgeving aan de Taconietdijk. In deze zone zal, door gebruikmaking van een bestaande bomenrij en het toepassen van dichte onderbeplanting, worden gezorgd voor een groene buffer naar de Taconietdijk, teneinde eventuele zicht- en geluidsoverlast te voorkomen.



3.a toekomstige situatie

Het centrale plein

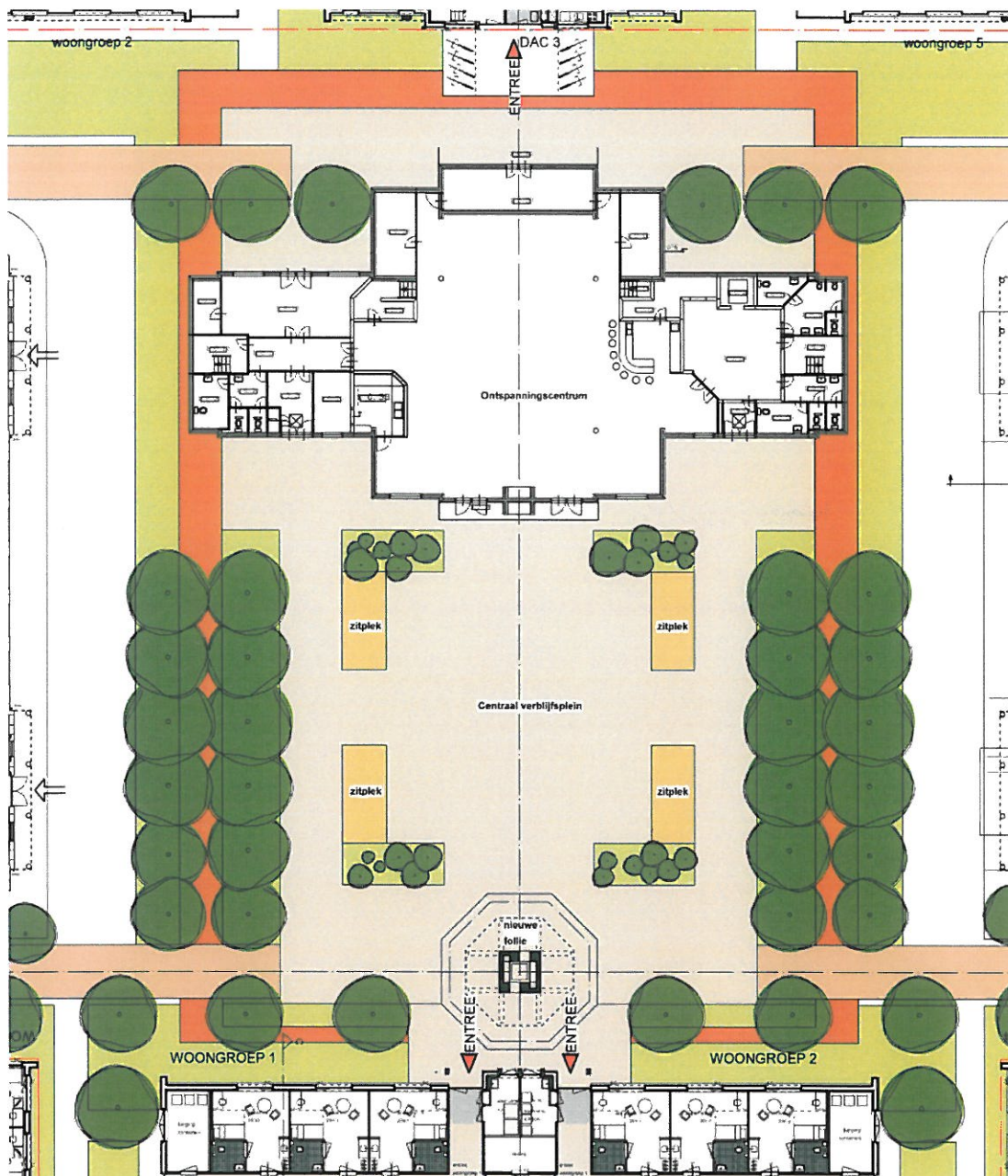
De verkleining van de centrale open ruimte maakt een andere inrichting noodzakelijk. In de huidige situatie is op dit centrale plein tijdelijke huisvesting gelegen. Deze situatie maakt een herinrichting van het plein hoe dan ook noodzakelijk.

Voorgesteld wordt om door een specifieke bestratingsstrook dit plein te begrenzen, waarbij de grens verloopt tot om het Ontspanningscentrum heen. Zo komt dit gebouw als het ware op het plein te staan in plaats van eraan grenzend.

Het centrale plein kan opnieuw gedefinieerd worden met specifieke bestrating en zit- en groenelementen. Op illustratie 3.b. is deze opzet te zien, waarbij het Ontspanningscentrum ook daadwerkelijk als centraal gebouw op het plein wordt beschouwd.

Het prieeltje dat het centrum van het terrein verbeeldde zal gesloopt moeten worden. Ter vervanging van dit symbolische midden zal een nieuwe 'folly geplaatst worden (zie ill. 3.c.)'.

Door de gewijzigde logistiek en andere gebouwde structuren wordt een herinrichting van het terrein noodzakelijk; in de verdere uitwerking zal hier adequaat aandacht aan worden besteed.



3.b toekomstige inrichting centrale plein



3.c toekomstige inrichting centrale plein met zicht op nieuwe folly.

3.2 Verkeer en parkeren

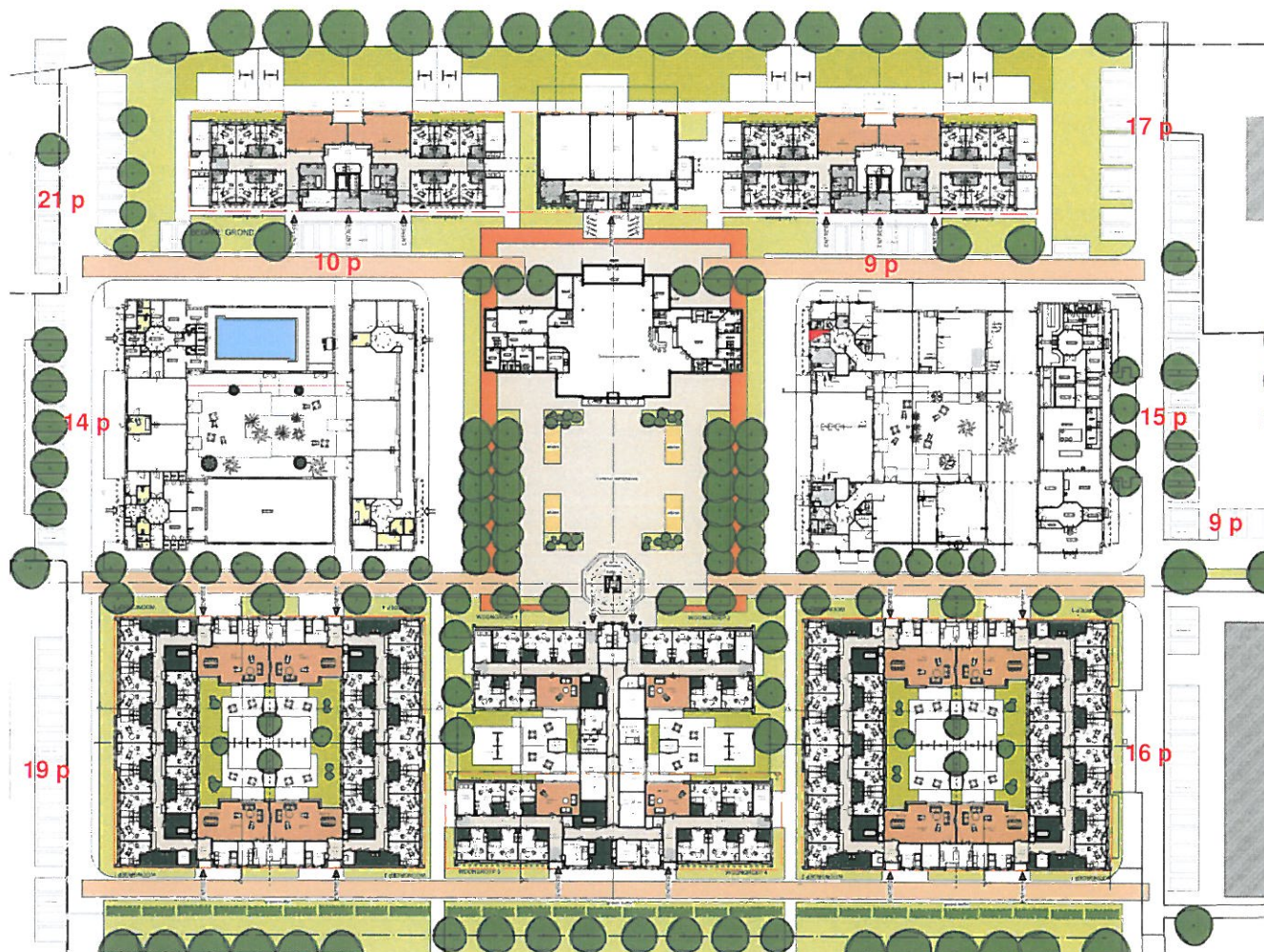
De toename van het aantal bewoners/zorgappartementen heeft invloed op het aantal parkeerplaatsen. Op het terrein van Sterrebos zijn op dit moment 125 parkeerplaatsen ondergebracht.

Onderstaande parkeerbalans toont de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de toekomstige situatie rekening houdend met de gestelde parkeernorm van de gemeente Roosendaal:

Parkeerberekening n.a.v. gebouwen		norm : gemeente Roosendaal 2011	
	BEREKENING 2006	BEREKENING 2011	
Sterrebos			
aantal (zorg-)woningen	18	20	
aantal bewoners / woning	5	6,6	
parkeernorm	0,6 /won.	0,6 /won.	
parkeerplaatsen	54 pp	79,2 pp	
Verzorgend personeel (FTE)			
parkeernorm	0,7 / FTE	0,7 / FTE	
parkeerplaatsen	25,2 pp	24,5 pp	
kantoorruimte			
parkeernorm	1,7 / 100 BVO	1,7 / 100 BVO	
parkeerplaatsen	15,3 pp	15,3 pp	
praktijkruimten			
parkeernorm	2 /praktijkruimte	2 /praktijkruimte	
parkeerplaatsen	16 pp	0 pp	
kinderopvang			
FTE's	6	6	
parkeernorm	0,7 / FTE	0,7 / FTE	
parkeerplaatsen	4,2 pp	4,2 pp	
fysiotherapie			
praktijkruimten	3	3	
parkeernorm	2 /praktijkruimte	2 /praktijkruimte	
parkeerplaatsen	6	6	
aantal benodigde parkeerplaatsen	121 pp	129 pp	

3.d parkeerbalans toekomstige situatie

De nieuwe inrichting van het terrein van Sterrebos geeft ruimte aan 130 parkeerplaatsen en voldoet hiermee aan de gestelde parkeernorm. De parkeerplaatsen zijn op de volgende afbeelding inzichtelijk gemaakt.



3.d inventarisatie parkeerplaatsen nieuwe situatie: $21+14+19+10+9+17+15+9+16 = 130$ parkeerplaatsen.

4. ONDERZOEKEN

4.1 Archeologie

Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden, is het nagaan of in of rondom het plangebied belangrijke archeologische, cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden liggen. Het voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet kan worden gebouwd, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat voor de onbebouwde delen van het plangebied een middelhoge verwachting op het aantreffen archeologische resten uit het laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd geldt. Ter plekke van de huidige bebouwing geldt in verband met op een foto zichtbare verstoringen tot circa 1 m -mv een lage verwachting op het aantreffen van nog intact aanwezige archeologische resten.

Uit het daaropvolgende inventariserende veldonderzoek blijkt dat het plangebied op een (lage) afgegraven dekzandrug ligt. De oorspronkelijke podzolbodem is vanwege het graven van een circa 60 tot 105 cm diepe bouwput afgetopt tot in de C-horizont. Eventueel aanwezige archeologische resten kunnen als gevolg van deze bodemverstoringen niet meer "in situ" worden aangetroffen. Naast de grootschalige verstoringen zijn er in het opgeboorde materiaal geen archeologische indicatoren en/of vondstmateriaal aangetroffen, die kunnen duiden op menselijke activiteit.

Op basis van bovenstaande gegevens is de kans op het aantreffen van archeologische resten laag. Een vervolgonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

De resultaten van het archeologisch onderzoek zijn te vinden in de rapportage "Roosendaal plangebied Onyxdijk 185 (woongemeenschap Sterrebos)"; Archeologische bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (karterende fase), decemberr 2011, rapport V-11.0350, BAAC bv te vinden in bijlage III.

Bijlage V bevat een addendum behorende bij rapport archeologie V-11.0350, 15 maart 2012, BAAC bv

4.2 Bodem

Samenvatting en advies

Het onderzoek in kader van de Bouwverordening heeft tot doel het, middels steekproef, vaststellen van de kwaliteit van de bodem met het oog op de voorgenomen nieuwbouw.

Aan de hand van het onderzoek dient te worden nagegaan of op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigde stoffen in de grond of in het freatisch grondwater boven de streef- of achtergrondwaarde aanwezig zijn.

Ten behoeve van het vooronderzoek is op basis van het gestelde in NEN 5725 gebruik gemaakt van historisch en recenter kaartmateriaal, grondwaterkaarten, gemeentelijke archieven (bouwvergunning, milieuvergunningen, tanks, bodemonderzoeken).

Voor het plangebied geldt:

Resultaten

In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium en xylenen gemeten.

Conclusie

Daar barium en xylenen in het grondwater de desbetreffende streefwaarde overschrijden, dient de onderzoekshypothese "onverdacht" te worden verworpen.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw. De gemeente is in deze echter het bevoegde gezag.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een visuele inspectie plaatsgevonden. In de vrijkomende grond zijn geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.

De gehele rapportage "Verkennd bodemonderzoek" uitgevoerd door ingenieursbureau Lankelma. Rapport 63292-A d.d. 9 november 2011 is te vinden in bijlage I.

4.3 Waterhuishouding

De nieuwbouw van de 20 SGLVG appartementen heeft gevolgen voor het oppervlak verhard terrein en verhard dakoppervlak. De situatie wijzigt als volgt:

Huidig gebruik

De huidige situatie bevat een gebouw van 640 m². Voor het gebouw is een noodgebouw geplaatst met daaromheen gelegen verharding. Tevens zijn enkele verharde paden en wegen in het plangebied om het gebouw gelegen.

Verhouding verhard / onverhard:

Daken	1100 m ²	Dak SGLVG + noodgebouw 1075 m ² Dak berging 25 m ²
Terrein verharding	1140 m ²	Verharding om noodgebouw en wegen en paden.
Onverhard terrein	970 m ²	Groen om gebouwen

Toekomstig gebruik

Het bouwplan bestaat uit een bouwblok met een oppervlak van 1370 m². Er zullen twee losse bergingen worden geplaatst. Om het gebouw wordt groen aangelegd. Aan de zuidzijde wordt tevens een groene buffer aangebracht. In onderstaande tabel zijn de kenmerken van de toekomstige situatie weergegeven.

Verhouding verhard / onverhard:

Daken	1380 m ²	Dak SGLVG gebouw 1370 m ² Dak bergingen 10 m ²
Terrein verharding	710 m ²	Paden om gebouw en terrassen tbv gebouw
Onverhard terrein	1120 m ²	Groen om gebouw

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt het oppervlak onverhard terrein vergroot ten opzichte van de bestaande situatie. Gelijk aan de bestaande situatie zal het vuil- en hemelwater gescheiden afgevoerd worden. Een overzicht van de uitgangspunten wat betreft de afvoer van vuil- en hemelwater is omschreven in het volgende hoofdstuk.

4.4 Leidingen

De uitgangspunten voor de aanpassing van het leidingverloop betreffende het SGLVG gebouw zijn:

1. Ten behoeve van hemelwater en vuilwaterafvoeren worden de bestaande leidingen verwijderd en worden tussen de bestaande putten nieuwe leidingen gerealiseerd. De voorzieningen voor het SGLVG gebouw worden aangesloten op het nieuwe tracé. Afhankelijk van het tuin- en wegeninrichtingsplan wordt voorzien in aanvullende straatkolken.
2. Ten behoeve van gas- en waterleidingen wordt bij de bestaande aftakkingen voorzien van een afsluiter, waarna tussen de afsluiters een nieuw tracé wordt gerealiseerd. Bestaande leidingen worden verwijderd en de voorzieningen voor het SGLVG gebouw worden aangesloten op het nieuwe tracé.
3. Bestaande brandhydrant wordt verplaatst naar nieuwe positie in overeenstemming met huidige wet- en regelgeving.
4. Bestaande elektra voedingsleidingen worden verwijderd. Er wordt ten behoeve van het SGLVG gebouw voorzien in een nieuwe voedingsleiding vanaf hoofdverdeler LSA.
5. Bestaande straatverlichting wordt verwijderd. Afhankelijk van het tuin- en wegeninrichtingsplan wordt voorzien in aanvullende straatverlichting.
6. Het bestaand glasvezeltracé wordt tijdelijk ontmanteld middels een bypass. In de nieuwe situatie wordt een gedeeltelijk nieuw tracé gerealiseerd om het SGLVG gebouw aan te kunnen sluiten.

Het leidingverloop wat betreft elektra en vuil/hemelwaterafvoer in de bestaande en toekomstige toestand is opgenomen als bijlage IV bij deze onderbouwing.

4.5 Flora en Fauna

Strikt beschermde soorten

Het plangebied heeft enkele goed onderhouden groenperken, de bomen in het plangebied bevatten geen geschikte holtes. Er zijn geen watergangen in het plangebied aanwezig. Gezien het bovenstaande en op basis van de aanwezige biotopen, verspreidingsgegevens en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten, worden binnen het plangebied geen strikt beschermde planten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen en insecten verwacht.

Vleermuizen

Voor vleermuizen specifiek geldt dat de bomen in het plangebied van onvoldoende omvang zijn en geen geschikte holtes beschikken voor het verblijven van de vleermuis. Vaste rust- en verblijfplaats van gebouwbewonende vleermuizen waren ten tijde van het onderzoek niet uit te sluiten. Inmiddels zijn de betreffende gebouwen gesloopt, waardoor eventuele verblijfplaatsen van de vleermuis uit te sluiten zijn.

Huismus

Sporen van jaarrond beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

In het golfplaten dak van het voormalige bestaande gebouw zijn enkele gaten gezien waardoor het dak geschikt is voor nesteling van de huismus. De aanwezigheid van de huismus was ten tijde van het onderzoek niet uit te sluiten. Inmiddels zijn de betreffende gebouwen gesloopt, waardoor eventuele verblijfplaatsen van de huismus uit te sluiten zijn. De vrijblijvende aanbevelingen uit het ondergenoemde rapport worden in overweging genomen voor uitvoering.

De gehele notitie "Briefrapport Flora en fauna" uitgevoerd door SAB Arnhem. Kenmerk RIJS/110605 d.d. 2 november 2011 is te vinden in bijlage II.

4.6 Geluid

Uit de notitie van RMD d.d. 10 februari 2012 welke als bijlage nr. VI is toegevoegd blijkt dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB ten gevolge van geluidshinder nimmer overschreden wordt.

Geluidshinder ten gevolge van bedrijven, industrie of spoorweg heeft op deze locatie geen betrekking zo blijkt uit de bovengenoemde notitie van RMD.

4.7 Lucht

De bouw van het SGLVG gebouw behelst de toename van 8 zorgappartementen ten opzichte van de capaciteit van het bestaande gebouw op deze plek (van 12 naar 20 wooneenheden). Deze toename van het aantal appartementen is van dusdanig kleine omvang dat de ontwikkeling niet in een betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Evenmin is de toename van het verkeer nagenoeg nihil, zie kopje 4.6 Geluid. Ook hierdoor valt dus geen afname van luchtkwaliteit te verwachten.

Via de monitoringstool van het ministerie van IenM zijn de concentraties PM₁₀ en NO₂ voor het afgelopen jaar te vinden. Voor de twee wegen waar de hoogste concentraties fijnstof en stikstofdioxide te verwachten zijn, de Onyxdijk en de Zundertseweg, toont de Monitoringstool voor de jaren 2011, 2015 en 2020 een jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide van lager dan 37 µg/m³ en een jaargemiddelde concentratie fijnstof lager dan 30 µg/m³. De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen hiermee onder de door op Europees niveau vastgestelde grenswaarde van 40 µg/m³. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

4.8 Externe veiligheid en milieuzonering

Het voorliggende bouwplan voorziet in een uitbreiding van het bebouwd oppervlak binnen de bestaande bebouwing. Gezien de setting van de bestaande bebouwing op het terrein van Sterrebos en de positie van het nieuw te bouwen gebouw binnen deze setting, kan gesteld worden dat het voorgestelde bouwplan geen nadelige gevolgen heeft voor wat betreft toename van de risico's ten opzichte van de bestaande situatie. Verder onderzoek is in dit verband dan ook achterwege gelaten.

4.9 Economische uitvoerbaarheid

Behoudens kosten voor de ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het bouwproces zijn er voor de uitvoerbaarheid van de toegestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. Alle kosten verbonden aan de realisatie van de appartementen komen voor rekening van de initiatiefnemer.

4.10 Conclusies onderzoeken

Door de relatief kleinschalige uitbreiding van het aantal vierkante meters ten opzichte van de bestaande hoeveelheid bebouwing op het terrein van Sterrebos zijn de volgende onderzoeken relevant:

Bodemonderzoek: er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw.

Flora en fauna: In de omgeving van het bestaande SGLVG gebouw zijn vaste nest- of verblijfplaatsen aangetroffen waar strikt beschermde diersoorten kunnen verblijven. Het bestaande SGLVG gebouw is gesloopt waardoor eventuele verblijfplaatsen in het gebouw verdwenen zijn.

Archeologie: Naast de grootschalige verstoringen zijn er in het opgeboorde materiaal geen archeologische indicatoren en/of vondstmateriaal aangetroffen, die kunnen duiden op menselijke activiteit. Op basis van onderzochte gegevens is de kans op het aantreffen van archeologische resten op de locatie laag.

Op basis van bovenstaande conclusies kan worden gesteld dat de bouw van de 20 SGLVG appartementen geen negatieve milieueffecten met zich mee brengt.

5. MOTIVATIE

De voorgenomen bouw zal plaatsvinden op het Sterrebos-terrein aan de Onyxdijk 167 te Roosendaal. De initiatiefnemer is voornemens om in het plangebied nieuwbouw te realiseren in de vorm van 20 SGLVG appartementen op de plek waar op dit moment 2 woongroepen zijn gelegen met elk 6 kamers.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Kortendijk" en is bestemd tot "Maatschappelijk". De realisatie voorziet echter in een afwijking van het in het bestemmingsplan omschreven bouwvlak. Door het verhogen van het bebouwd oppervlak wordt er gedeeltelijk gebouwd in het vlak bestemd als verkeer en maatschappelijk zonder bebouwing.

Voor het bouwplan geldt:

Ruimtelijk / planologisch

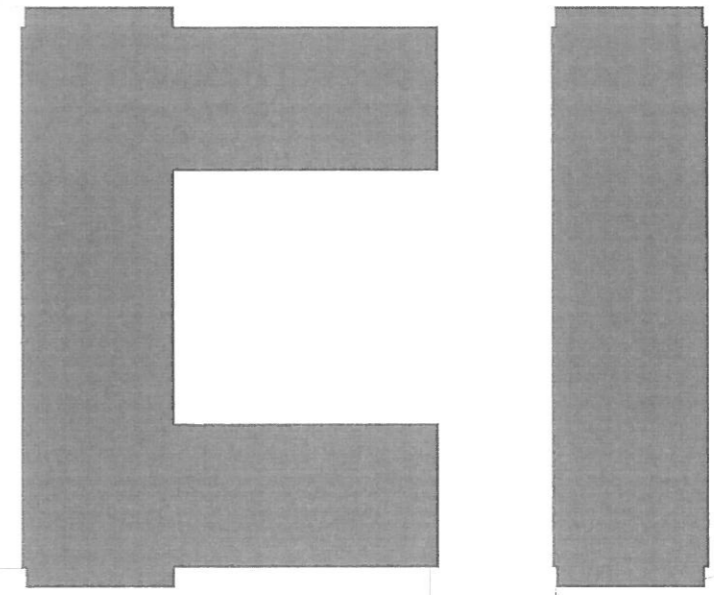
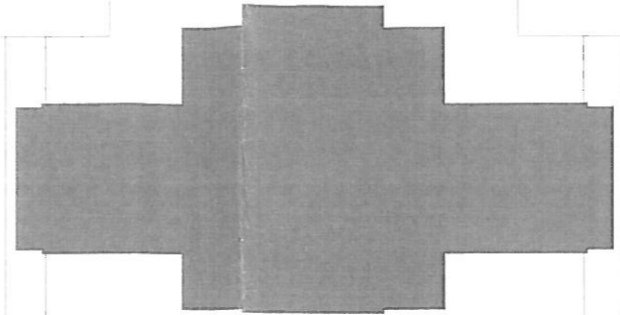
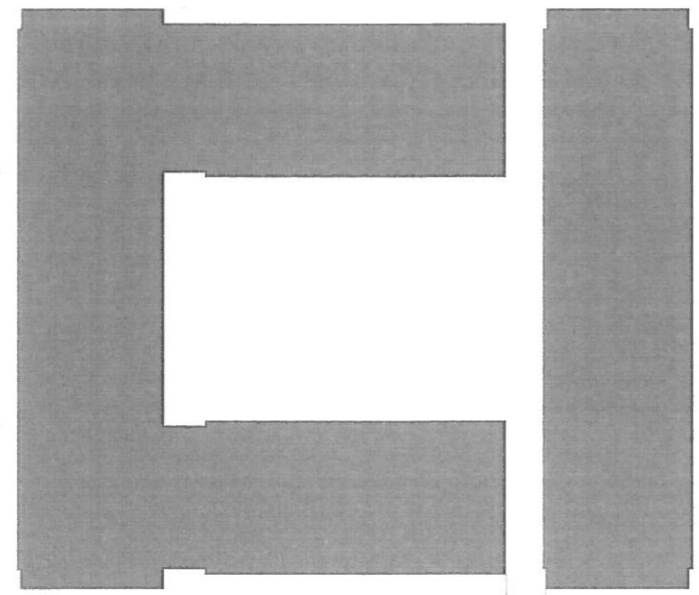
- Het project voorziet in een passende invulling welke overeenkomt met de bestaande karakteristieken van het Sterrebos-terrein;
- De gemeente Roosendaal heeft aangegeven voornemens te zijn medewerking te verlenen aan het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 van de Wabo;
- Het plan draagt positief bij aan de doelstellingen omschreven in de Nota Ruimte;
- Het bouwvoorstel voldoet aan het huidige- en toekomstig provinciaal en gemeentelijk beleid;
- Het plan is in de vergadering van 22-12-2011 goedgekeurd door de welstandcommissie;
- Cultuurhistorische- en natuurwaarden worden niet aangetast

Duurzaamheid

- Bodemkwaliteiten voldoen;
- flora en fauna op het plangebied vormen geen belemmering;

Op basis van de beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd dat de bouw van de 20 wooneenheden SGLVG geen negatieve effecten met zich mee brengt. Uit fysiek- ruimtelijk, stedenbouw- en waterhuishoudkundig, landschappelijk en milieutechnisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de realisatie van het project.

Verzocht wordt een omgevingsvergunning via een projectafwijking te verlenen, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid a, onder 3° van de Wet algemene omgevingsrecht (Wabo) om de voorgenomen bouw toe te staan.



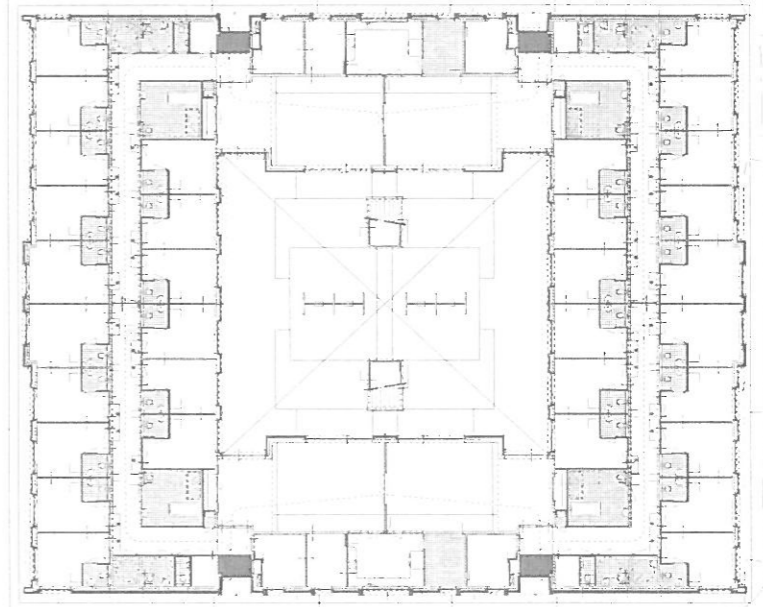
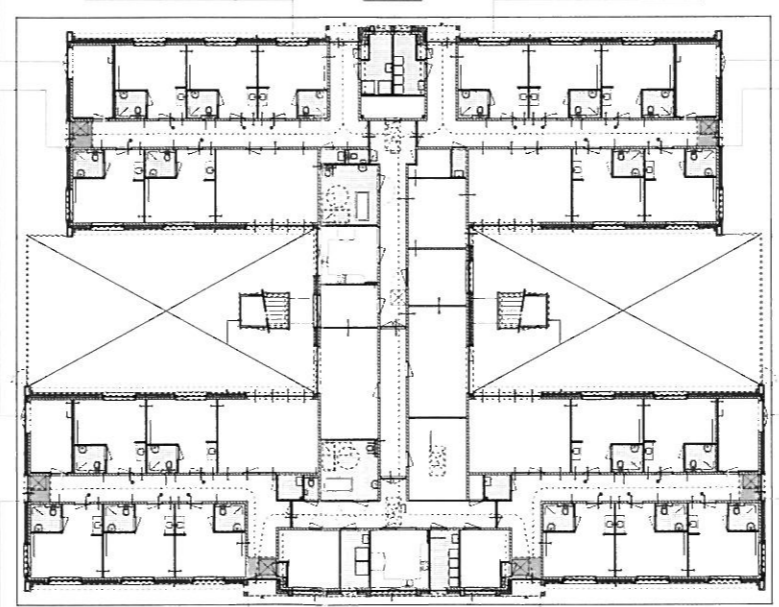
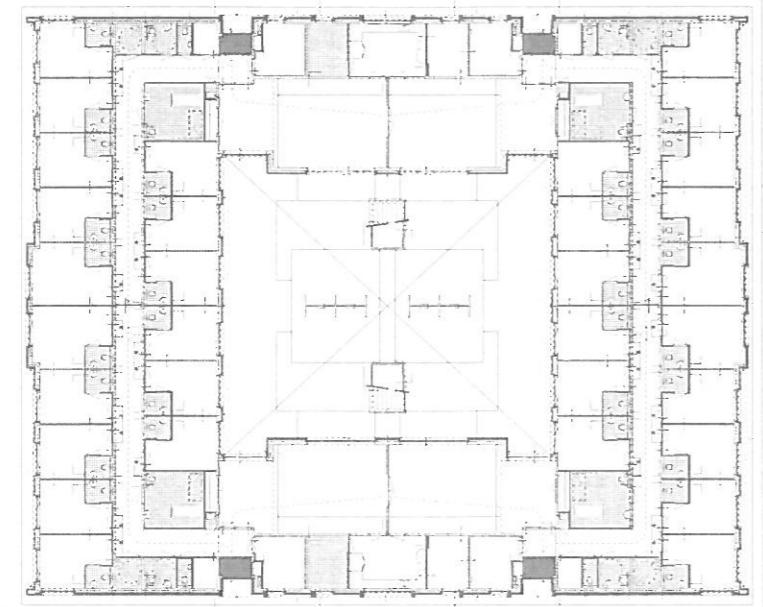
49300

7620

44800

7620

49300



780

38810

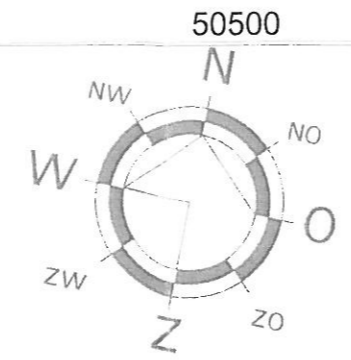
49300

4770

50500

4770

49300



STERREBOS
 ONYXDIIJK 159
 4706 LL ROOSENDAAL

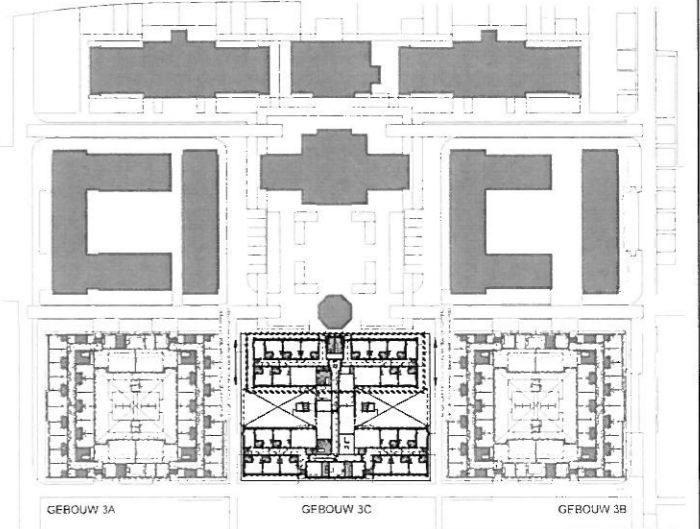
GEMEENTE ROOSENDAAL
 SECTIE M
 NUMMER 2295 (ged)



Postbus 375, 5460 AJ VEGHEL
 Telefoon 0413 - 36 56 00
 E-mail bas@basarchitectuur.nl
 www.basarchitectuur.nl

Onderwerp:	SITUATIEKENING 3C		
Bouwwerk:	Bouwaanvraagtekening		
Opdrachtgever:	S & L ZORG	Bladnr:	BA-07
Projectarchitect:	ir. P. Viekers	Werknr:	0512 G
Schaal:	1:250	Formaat:	A1
Gewapzgd:	a	d	g
	b	e	h
	c	f	i

SITUATIE SCHAL 1:1000



RENVOOI

ALGEMEEN
 Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie en de eisen van de bestemmingsplan. Het ontwerp is gericht op een functioneel en esthetisch ontwerp van de begane grond. Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie en de eisen van de bestemmingsplan. Het ontwerp is gericht op een functioneel en esthetisch ontwerp van de begane grond.

ALGEMEEN

Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie en de eisen van de bestemmingsplan. Het ontwerp is gericht op een functioneel en esthetisch ontwerp van de begane grond. Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie en de eisen van de bestemmingsplan. Het ontwerp is gericht op een functioneel en esthetisch ontwerp van de begane grond.

BRANDVOORZIENINGEN

Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie en de eisen van de bestemmingsplan. Het ontwerp is gericht op een functioneel en esthetisch ontwerp van de begane grond. Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie en de eisen van de bestemmingsplan. Het ontwerp is gericht op een functioneel en esthetisch ontwerp van de begane grond.

BOUWKUNDIG

Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie en de eisen van de bestemmingsplan. Het ontwerp is gericht op een functioneel en esthetisch ontwerp van de begane grond. Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie en de eisen van de bestemmingsplan. Het ontwerp is gericht op een functioneel en esthetisch ontwerp van de begane grond.

BOUWKUNDIG

Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie en de eisen van de bestemmingsplan. Het ontwerp is gericht op een functioneel en esthetisch ontwerp van de begane grond. Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie en de eisen van de bestemmingsplan. Het ontwerp is gericht op een functioneel en esthetisch ontwerp van de begane grond.

INSTALLATIES

Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie en de eisen van de bestemmingsplan. Het ontwerp is gericht op een functioneel en esthetisch ontwerp van de begane grond. Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie en de eisen van de bestemmingsplan. Het ontwerp is gericht op een functioneel en esthetisch ontwerp van de begane grond.

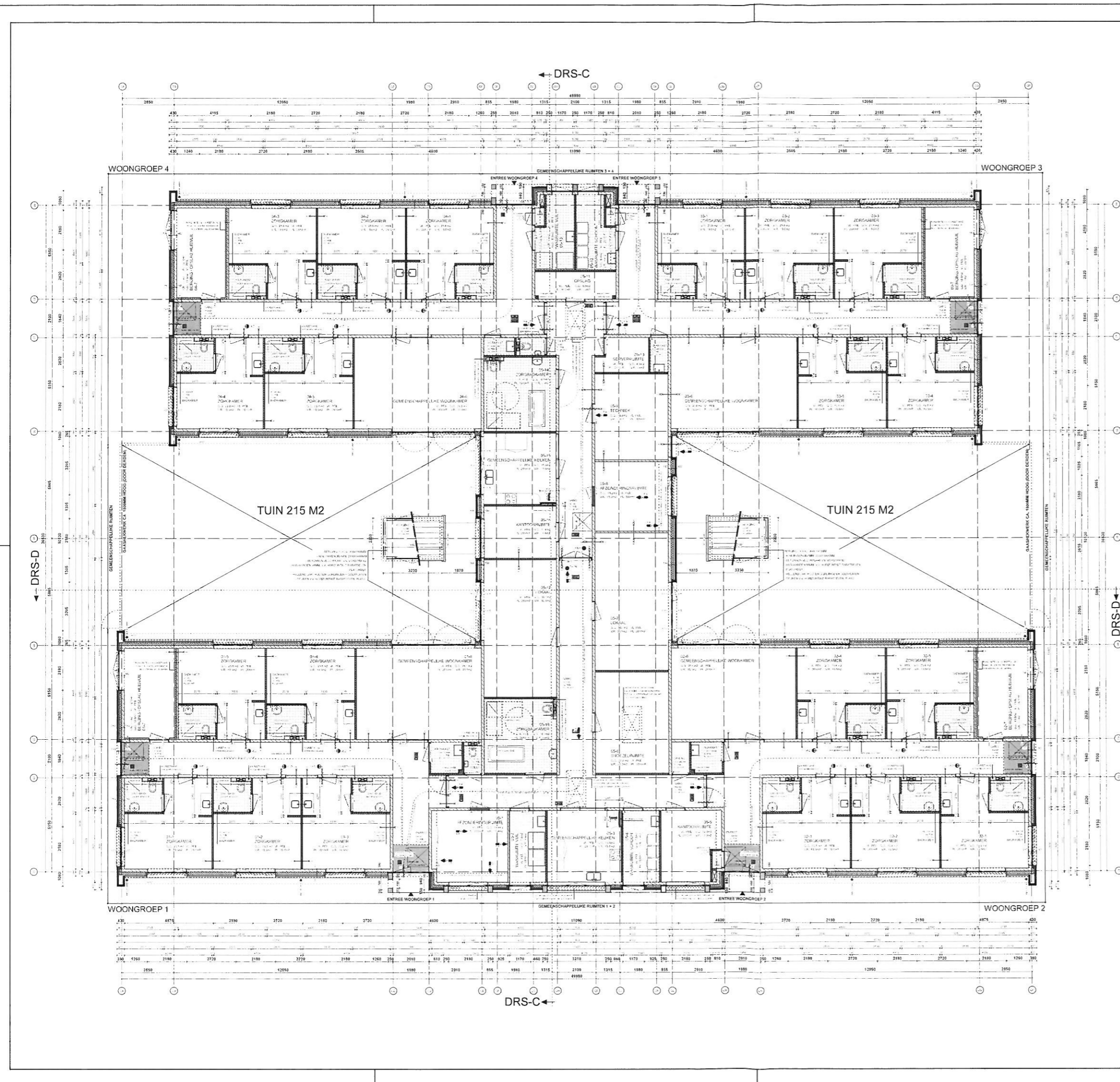
BRANDVOORZIENINGEN

Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie en de eisen van de bestemmingsplan. Het ontwerp is gericht op een functioneel en esthetisch ontwerp van de begane grond. Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie en de eisen van de bestemmingsplan. Het ontwerp is gericht op een functioneel en esthetisch ontwerp van de begane grond.

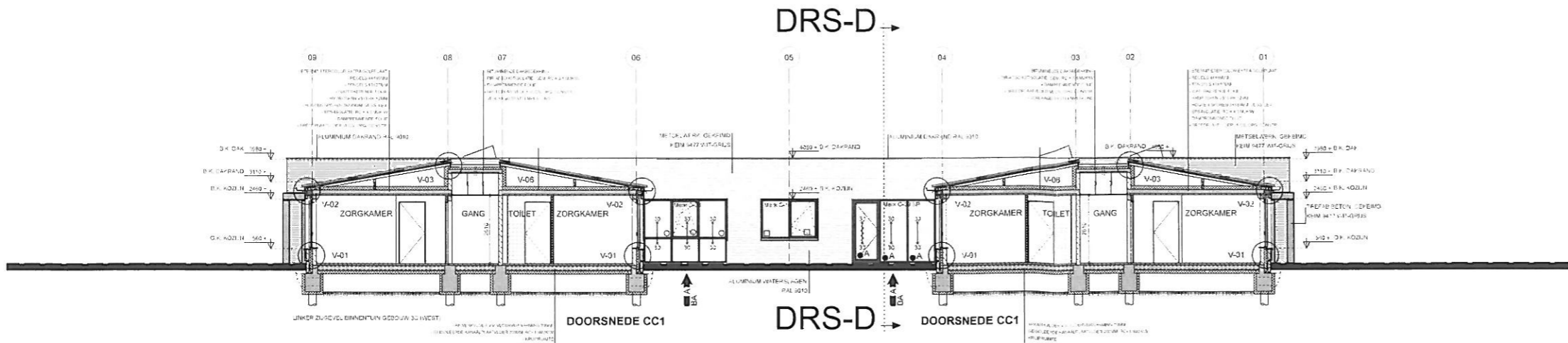
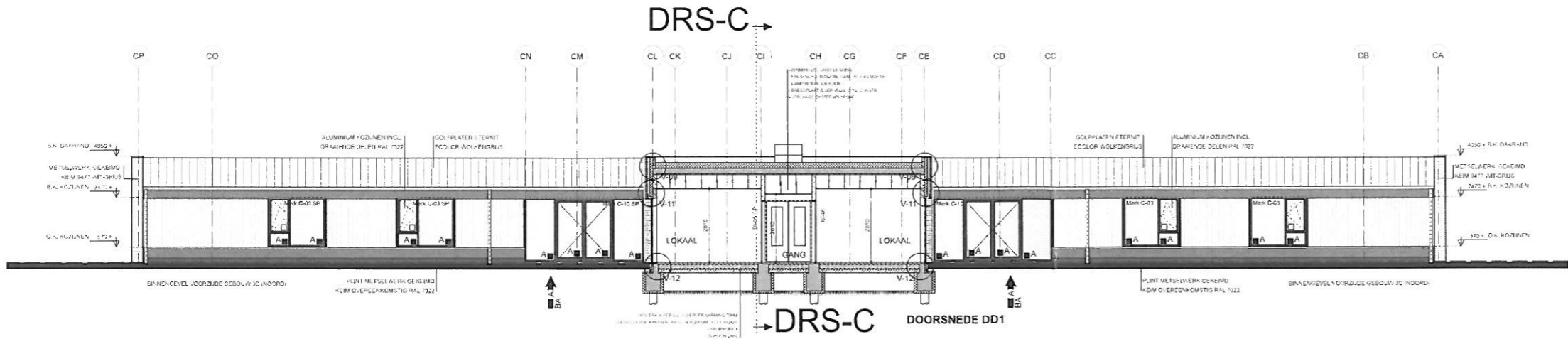
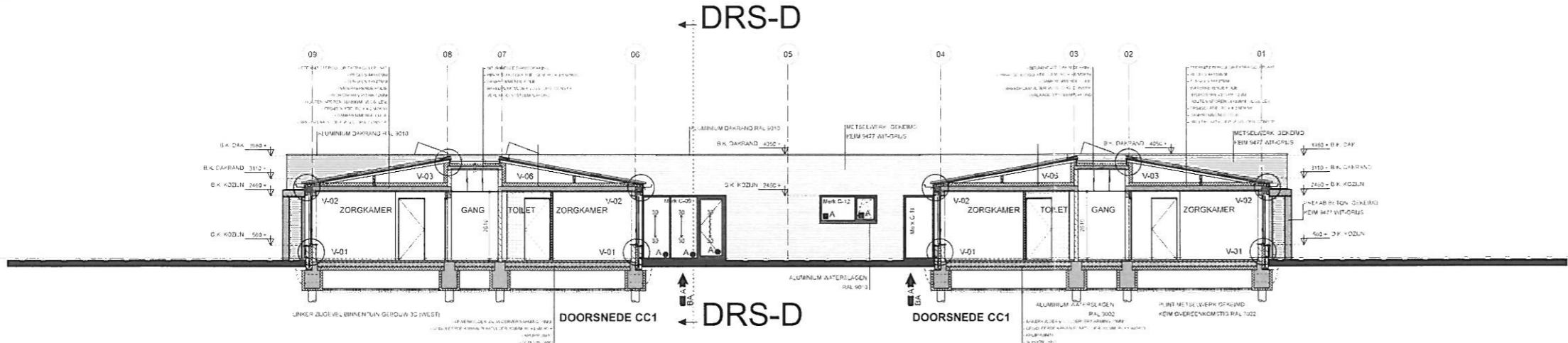
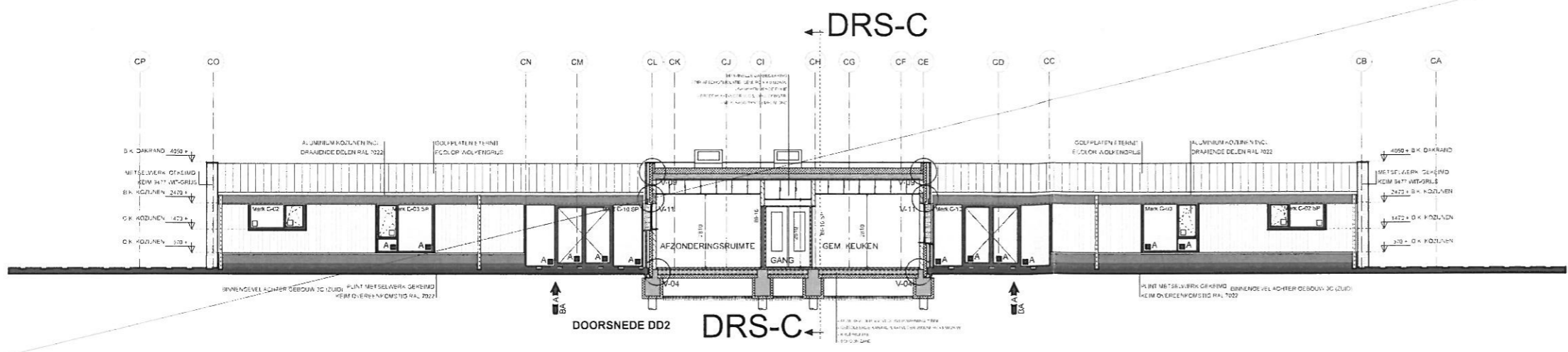
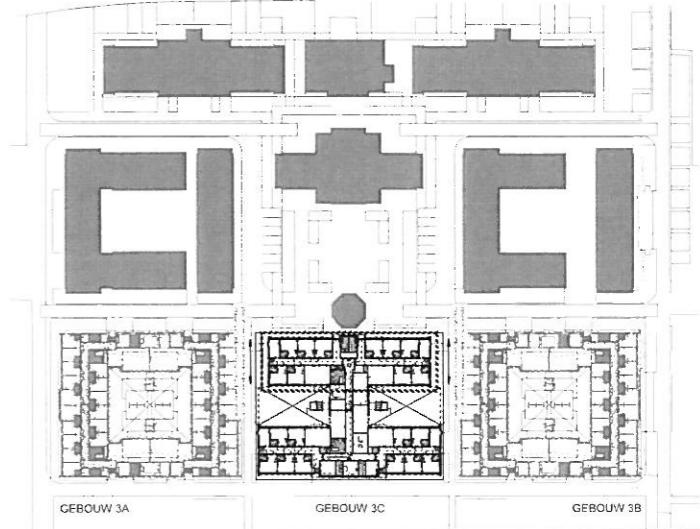
Onderwerp PLATTEGROND BEGANE GROND 3C		Bladnr. BA-08	
Bouwwerk Vervangende nieuwbouw Sterrebos te Roosendaal		Werknr. 0512 G	
Opdrachtgever S & L ZORG		Getekend RB	
Projectarchitect r. P. Wolkers		Datum 24-06-2011	
Schaal 1:100	Formaat A1		
Gewijzigd	a 25-10-2011	d	g
	b	e	h
	c	f	i



Postbus 375, 5460 AJ VEGHEL
 Telefoon 0413 - 36 56 00
 Email bas@basarchitectuur.nl
 www.basarchitectuur.nl



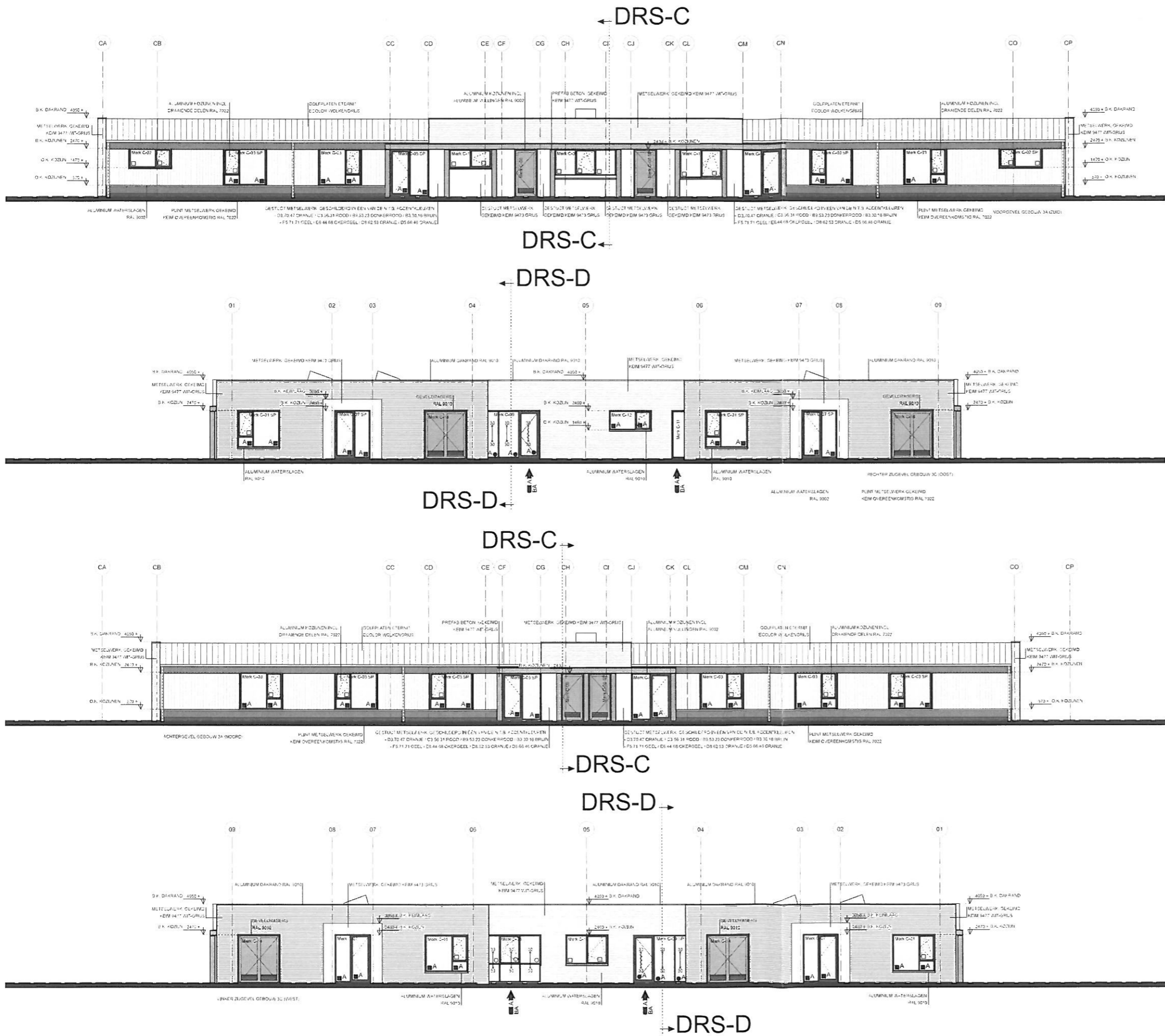
SITUATIE SCHAAL 1:1000



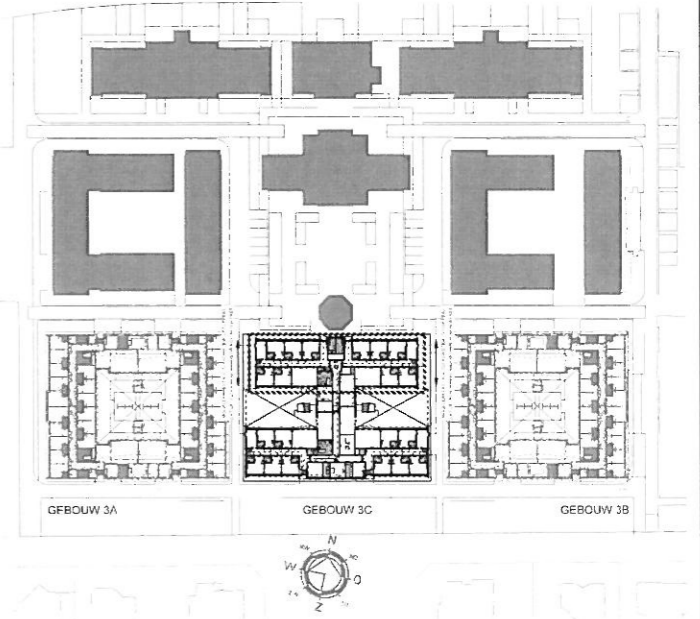
Onderwerp	GEVELAANZICHTEN & DOORSNEDEN 3C		
Bouwwerk	Bouwaanvraagtekening		
Opdrachtgever	Vervangende nieuwbouw Sterrebos te Roosendaal	Blader	BA-11
Projectarchitect	S & L ZORG	Werknr	0512 G
Schaal	1:100	Formaat	A1
Gewijzigd	a 25-10-2011	d	e
	b	f	g
	c		f
Datum	24-08-2011		



Postbus 375, 5460 AJ VEGHEL
 Telefoon 0413 - 36 56 00
 E-mail: bas@basarchitectuur.nl
 www.basarchitectuur.nl

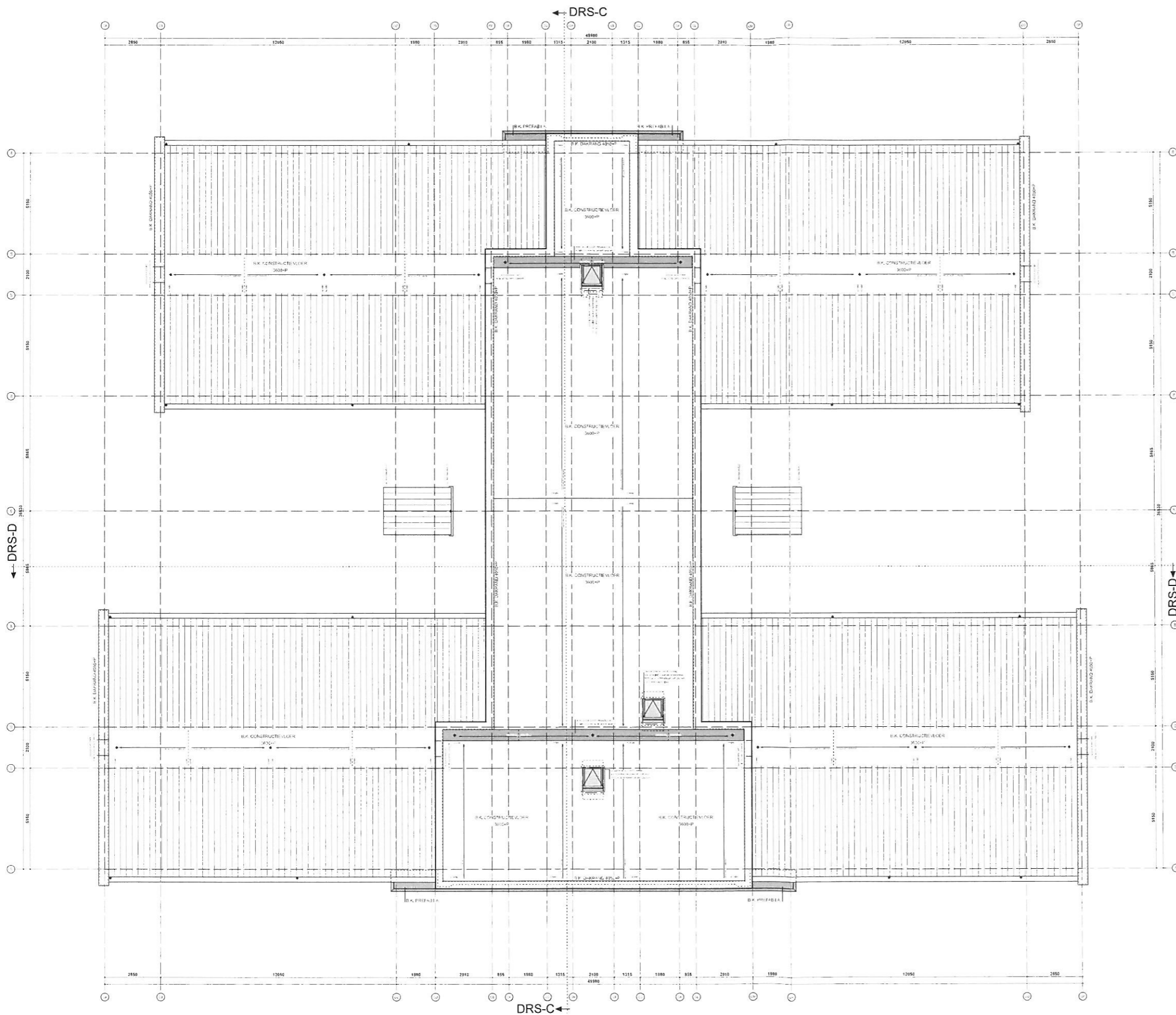


SITUATIE SCHAAL 1:1000

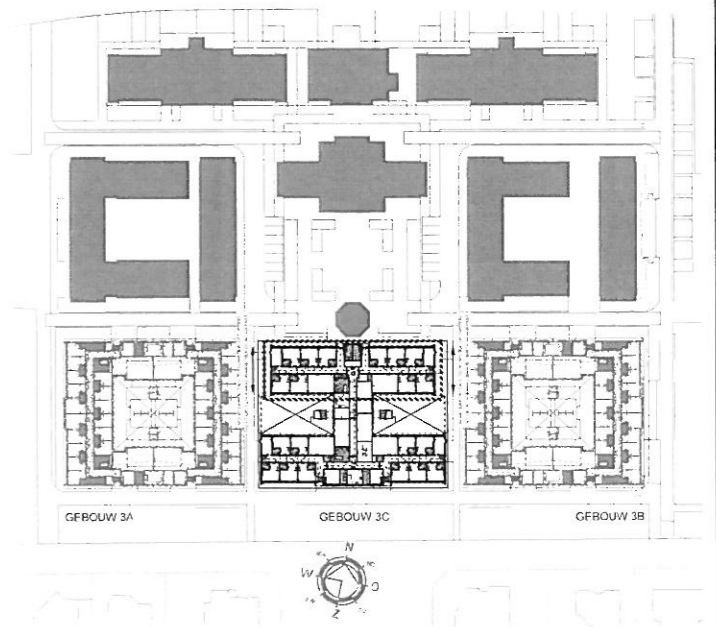


Onderwerp	GEVELAANZICHTEN 3C		
Bouwwerk	Bouwaanvraagtekening		Bladvr.
	Vervangende nieuwbouw Sterrebos te Roosendaal		BA-10
	FASE 3		
Opdrachtgever	S & L ZORG	Werknr.	0512 G
	Postbus 148 4700 AC Roosendaal		
Projectarchitect	ir. P. Welkers	Getekend	RB
Schaal	1:100	Formaat	A1
		Datum	24-08-2011
Gewijzigd	a 25-10-2011	d	g
	b	e	h
	c	f	i

Postbus 375, 5460 AJ VEGHEL
 Telefoon 0413 - 36 56 00
 Email bas@basarchitectuur.nl
 www.basarchitectuur.nl



SITUATIE SCHAAL 1:1000



Postbus 375, 5460 AJ VEGHEL
 Telefoon 0413 - 36 56 00
 Email bas@basarchitectuur.nl
 www.basarchitectuur.nl

Onderwerp:	PLATTEGROND DAK 3C Bouwaanvraagtekening		Bladnr:	BA-09	
Bouwwerk:	Vervangende nieuwbouw Sterrebos te Roosendaal FASE 3		Werknr.:	0512 G	
Opdrachtgever:	S & L ZORG Postbus 148, 4700 AC, Roosendaal		Getekend:	RB	
Projectarchitect:	r. P. Wolkers				
Schaal:	1:100	Formaat:	A1	Datum:	24-08-2011
Gewijzigd:	a	d	e	g	
	b	e	f	h	
	c	f		i	

Stichting S&L Zorg
T.a.v. D. van Randwijk
Postbus 148
4700 AC Roosendaal
NEDERLAND

contactpersoon : Mevr. M. Bezemer (Aanw.op ma,di,do)
doorkiesnummer : (0165) 579875
onderwerp : Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
het oprichten van een appartementengebouw
Onyxdijk 167 te Roosendaal

Roosendaal :
ons kenmerk : 2011WB0775
bijlage : Div.

Geachte mevrouw Van Randwijk,

Inleiding

Op 25 november 2011 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een appartementengebouw op het perceel gelegen aan de Onyxdijk 167 te Roosendaal. Met betrekking tot deze aanvraag delen wij u het volgende mee.

Kennisgeving ontwerp beschikking

Wij zijn voornemens de aanvraag omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten te verlenen:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1. lid 1 onder a);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening of exploitatieplan (artikel 2.1 lid 1 onder c)

Ter inzage legging

Uw aanvraag en de ontwerp beschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 1 oktober 2012 ter inzage gelegd. Ook de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt gelijktijdig ter inzage gelegd. Een exemplaar van de ontwerp beschikking, alsmede de daarbij behorende ontwerpverklaring van geen bedenkingen treft u hierbij aan.

Zienswijze

Gedurende de periode van de ter inzage legging is het voor een ieder mogelijk eventuele zienswijzen, bij voorkeur schriftelijk in te dienen tegen de ontwerpbeschikking en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Een schriftelijke zienswijze kunt u richten aan het College van burgemeester en wethouders, postbus 5000, 4700 KA te Roosendaal.

In het geval u de voorkeur geeft aan een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met de heer I. Kraus, team Regelgeving van de afdeling Ontwikkeling. Hij is te bereiken onder telefoonnummer 0165-579439.

bladaanduiding : 2/8

ons kenmerk : 2011WB0775

Nadere informatie

Voor een snelle en juiste afhandeling verzoeken wij u bij alle correspondentie en telefonisch contact het intern kenmerk **2011WB0775** te vermelden. Bij vragen kunt u contact opnemen met Mevr. M. Bezemer. Deze is op maandag, dinsdag en donderdag telefonisch bereikbaar van 09.00–12.00 uur, op het nummer 0165-579875.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen b.a.

E.R.S. Dijkstra

Bijlage(n)

- ontwerpbeschikking

ONTWERP

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 25 november 2011 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van Stichting S&L Zorg voor het project het oprichten van een appartementengebouw op het perceel kadastraal bekend gemeente Roosendaal, sectie M, nummer 02295 en plaatselijk bekend Onyxdijk 167 te Roosendaal. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2011WB0775.

Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1. lid 1 onder a);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening of exploitatieplan (artikel 2.1 lid 1 onder c);

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- N.t.b.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- N.t.b.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen b.a.

E.R.S. Dijkstra

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met het registratienummer 2011WB0775, aan Stichting S&L Zorg voor het project het oprichten van een appartementengebouw op het adres Onyxdijk 167 te Roosendaal:

Procedureel.....	5
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a).....	6
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c).....	8

ONTWERP

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 25 oktober 2012 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: Stichting S&L Zorg, Postbus 148, 4700 AC Roosendaal.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het oprichten van een appartementengebouw.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1. lid 1 onder a);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening of exploitatieplan (artikel 2.1 lid 1 onder c);

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag is deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 1 mei 2012. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 56 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag, alsmede de latere aanvulling daarop, voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en verder in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Gedurende de periode 1 oktober tot en met 12 november 2012 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan de gemeenteraad van de Gemeente Roosendaal. Op 19 september 2012 hebben wij van de gemeenteraad van de Gemeente Roosendaal een ontwerpverklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a)

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij voor deze activiteit overwogen dat:

het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit;

het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening van de gemeente Roosendaal;

de activiteit in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kortendijk";

in geval de activiteit bouwen strijdig is met het bestemmingsplan ingevolge artikel 2.10 lid 1 aanhef en onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), de aanvraag ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, mede aangemerkt moet worden als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (planologisch strijdig gebruik);

het project in het kader van de beoordeling aan redelijke eisen van welstand ter advies is voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit;

uit het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 22 december 2011 blijkt, dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoet aan de redelijke eisen van welstand;

het uitgebrachte advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit door ons wordt onderschreven;

B. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn aan deze activiteit verbonden:

1. het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bij dit besluit behorende stukken en met inachtneming van onderstaande voorwaarden;
2. een exemplaar van de vergunning en de gewaarmerkte stukken moeten op het werk aanwezig zijn en op verzoek van de ambtenaar van de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving getoond kunnen worden;
3. uiterlijk drie weken voor aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk moet u de gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft (artikel 2.7, lid 1, onder a van hoofdstuk 2 van de Regeling omgevingsrecht) indienen bij de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving. De uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen van het werk mag niet beginnen voordat deze gegevens en bescheiden zijn goedgekeurd;
4. uiterlijk drie weken voor aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk moet u de gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties, voor zover het niet de gegevens met betrekking tot de hoofdlijn dan wel het principe van de toegepaste installaties betreft (artikel 2.7, lid 1, onder b van hoofdstuk 2 van de Regeling omgevingsrecht) indienen bij de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving. De uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen van het werk mag niet beginnen voordat deze gegevens en bescheiden zijn goedgekeurd;

bladaanduiding : 7/8

ons kenmerk : 2011WB0775

5. tenminste twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden moet u de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving schriftelijk op de hoogte stellen (artikel 4.5 Bouwverordening);
6. uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden moet u het einde van die werkzaamheden schriftelijk melden bij de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving (artikel 4.12 Bouwverordening). Het is niet toegestaan het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen wanneer het bouwwerk niet is gereed gemeld of wanneer er niet is gebouwd overeenkomstige de verleende vergunning;
7. in verband met gevaar of hinder moet het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden (artikel 4.9 Bouwverordening). Met de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving moet overlegd worden welke voorzieningen getroffen moeten worden;

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen b.a.

E.R.S. Dijkstra

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c)

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij voor deze activiteit overwogen dat:

ter plaatse het bestemmingsplan "Kortendijk" van kracht is;

aan het perceel Onyxdijk 167 te Roosendaal de bestemming "Maatschappelijk" en "Verkeer" is toegekend waarop de aanvraag betrekking heeft;

ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende regels op de grond bestemd voor "Maatschappelijk" de bebouwing grotendeels wordt opgericht buiten het op de plankaart aangegeven bebouwings-/bestemmingsvlak, deels in de bestemming "verkeer" en deels in het vlak met weliswaar de bestemming "maatschappelijk", maar waar géén bebouwing is toegestaan;

de aanvraag derhalve niet voldoet aan genoemd bestemmingsplan;

in geval de activiteit bouwen strijdig is met het bestemmingsplan ingevolge artikel 2.10 lid 1 aanhef en onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), de aanvraag ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, mede aangemerkt moet worden als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (planologisch strijdig gebruik);

de omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a sub 3° Wabo slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

hiertoe wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing "Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van 20 appartementen voor SGLVG-bewoners op het terrein van Sterrebos aan de Onyxdijk te Roosendaal" van 10 mei 2012;

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan de gemeenteraad van de Gemeente Roosendaal. Op 19 september 2012 hebben wij van de gemeenteraad van de Gemeente Roosendaal een ontwerpverklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen b.a.

E.R.S. Dijkstra



Stichting S&L ZORG
t.a.v. mevrouw D. van Randwijk
Meidoornlaan 4
4702 AZ Roosendaal

VERZONDEN 21 MAART 2012

contactpersoon : J. Verdoorn -Sluimer
doorkiesnummer : (0165) 579 229
onderwerp : Nieuwbouw Sterrebos Fase 3.2

Roosendaal : 12 maart 2012
zaaknummer : 609729
bijlage :

Geachte mevrouw Van Randwijk,

Op 25 november 2011 heeft u verzocht om medewerking voor de realisatie van 20 appartementen op het terrein Sterrebos. Wij zijn in principe bereid hier medewerking aan te verlenen. Dit door een procedure ten behoeve van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op te starten.

In het kader van de uiteindelijk te verlenen omgevingsvergunning rust er op de gemeente, op basis van artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening, de verplichting een exploitatieplan op te stellen om de zogenaamde grondexploitatiekosten van de gemeente op u te verhalen.

In plaats van het eenzijdig vaststellen van een exploitatieplan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om als alternatief met u een zogenaamde anterieure overeenkomst te sluiten om de grondexploitatiekosten op u te verhalen. Dit laatste heeft onze voorkeur onder andere omwille van het tweezijdige karakter van een overeenkomst en de tijdsbesparing die dit mogelijk oplevert.

Het sluiten van een overeenkomst kan voor u eveneens sneller zijn en bespaart u de, anders op u te verhalen, kosten voor het opstellen van een exploitatieplan. Daarnaast staat – anders dan bij kostenverhaal op basis van een exploitatieplan – vooraf voor u vast welke kosten met de door u gewenste omgevingsvergunning zijn gemoeid.

Wij zijn bereid om met u contractuele afspraken te maken in plaats van het verhaal van kosten op basis van een exploitatieplan en doen u het volgende aanbod:

1. de totale kosten ad. € 5500,- komen voor uw rekening en zullen door u binnen 4 weken na ondertekening van deze overeenkomst worden betaald
2. de gemeente en u stellen vast dat met de betaling van u van de onder sub 1. genoemde kosten, richting u uitputtend in kostenverhaal is voorzien en u, op basis van een eventueel door de gemeente alsnog vast te (moeten) stellen exploitatieplan, géén kosten meer verschuldigd bent. De op basis van deze afspraken gemaakte plankosten komen nimmer voor terugbetaling in aanmerking;

zaaknummer : 609729

3. Uit deze contractuele afspraken vloeit voor de gemeente géén enkele verplichting voort dan nadat door u de plankosten zijn betaald. Bij niet tijdige betaling binnen de termijn(en) genoemd in het eerste lid bent u de wettelijk rente verschuldigd en tevens heeft de gemeente dan de bevoegdheid deze contractuele afspraken schriftelijk, zonder voorafgaande ingebrekestelling, te ontbinden;
4. Partijen beseffen dat de uiteindelijke besluitvorming met betrekking tot de omgevingsvergunning nog dient plaats te vinden en de gemeente – onverminderde haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden – ter zake uitsluitend een inspanningverplichting aangaat;
5. U verbindt zich om de gehele schade voor uw rekening te nemen die op grond van artikel 6.1 tot en met 6.3 juncto artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

Bovenstaand aanbod aan u geldt tot 1 april 2012 waarna – behoudens expliciete schriftelijke verlenging – dit aanbod als ingetrokken beschouwd dient te worden. Indien u kunt instemmen met bovenstaand aanbod verzoek ik u deze brief zonder wijzigingen en/of aanvullingen voor voornoemde datum aan ons ondertekend retour te zenden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
Manager Ontwikkeling



drs. M.C.J. Franken

Getekend te Roosendaal op 30-3-2012
Stichting S&L ZORG
Namens deze,



Datum raadsvergadering:	26 september 2012	Agenda nr.:	5c
Portefeuillehouder:	Wethouder Jongmans	Registratiecode:	BC/2012-44
Onderwerp:	Overgangsjaar waarderingssubsidies 2013		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

Samenvatting:

Tijdens de raadsvergadering d.d. 4 juli 2012 is door het college toegezegd dat u zo spoedig mogelijk een voorstel ontvangt voor de verlening van waarderingssubsidies in 2013.

Aanleiding van deze toezegging was een motie die inging op het collegebesluit d.d. 26 juni 2012 waarin voorgesteld werd om de organisaties en verenigingen die geen jeugdledensubsidie zouden ontvangen in 2013 de helft van hun huidige subsidie te verlenen. Gelet de inhoud van de oorspronkelijke motie lijkt een meerderheid van de gemeenteraad van mening dat de verenigingen en organisaties met een waarderingssubsidies in 2012 ook in 2013 dezelfde waarderingssubsidie moeten ontvangen.

Wij stellen u voor:

1. Om alle verenigingen en organisaties die in 2012 een waarderingssubsidie ontvangen in 2013 op hetzelfde niveau te subsidiëren;
2. De dekking van het benodigd budget ad. € 368.500,- op te nemen in de Aanbiedingsnota bij de begroting 2013.

Aanleiding

Tijdens de raadsvergadering d.d. 4 juli 2012 is door het college toegezegd dat de gemeenteraad zo spoedig mogelijk een voorstel ontvangt voor de verlening van waarderingssubsidies in 2013.

Aanleiding van deze toezegging was een motie die inging op het collegebesluit d.d. 26 juni 2012 waarin voorgesteld werd om de organisaties en verenigingen die geen jeugdledensubsidie zouden ontvangen in 2013 de helft van hun huidige subsidie te verlenen.

Kader

In de meerjarenbegroting, horende bij de Agenda van Roosendaal, zijn de waarderingssubsidies per 1 januari 2013 beëindigd met uitzondering van de waarderingssubsidies voor verenigingen met jeugdleden.

Zoals door u, met amendement 8, aangegeven bij de behandeling van de Agenda van Roosendaal d.d. 10 november 2011 wordt de transitie 'anders subsidiëren' uitgevoerd in samenwerking met een werkgroep vanuit de gemeenteraad. In deze werkgroep en ook in een raadsmededeling d.d. 9 mei 2012 is aangegeven dat het realiseren van een andere subsidiewijze een ommekeer vraagt in het denken en werken. Dit is aan de hand van een processchema in beeld gebracht en betreft vooral de volgende veranderingen:

- a. De samenleving aan de voorkant nadrukkelijk betrekken.
- b. De wijze van betrekken is anders (netwerkorganisatie / dia schuifpaneel)
- c. De maatschappelijke effecten moeten beter worden benoemd.
- d. Het beste instrument vinden om de maatschappelijke effecten te bereiken.

Voor de uitvoering van de bestuursopdracht transitie 'anders subsidiëren' is het belangrijk dat voorgenoemde veranderingen wel een vervolg krijgen. Hiervoor hebben we de komende maanden de volgende onderwerpen op de agenda van de werkgroep staan:

- a. Maatschappelijke effecten (in samenwerking met auditcommissie)
- b. Waarom nieuw subsidiebeleid → Agenda van Roosendaal en bestuursopdracht
- c. Administratieve lastenverlichting
- d. Subsidie ↔ inkoop
- e. Uitgangspunten Agenda van Roosendaal (burgerkracht, welzijn nieuwe stijl, inhoudelijk-en financieel ontschotten, rol lokale overheid).

Genoemde onderwerpen zullen onderdeel uitmaken van het nieuwe subsidiekader. Verwacht wordt dat het college in mei 2013 dit kader aan de gemeenteraad aanbiedt. Tussentijds wordt de werkgroep om advies gevraagd. Organisaties en verenigingen kunnen te zijner tijd op diverse wijzen, waaronder interactief, reageren.

Motivering / toelichting

Dit voorstel geeft uitvoering aan de toezegging van het college tijdens de raadsvergadering d.d. 4 juli 2012 voor de verlening van waarderingssubsidies in 2013.

Financiële aspecten en consequenties

In de Kadernota 2013 is geen budget opgenomen voor voortzetting van alle waarderingssubsidies. Een budget voor de voortzetting van de jeugdsubsidies ad. € 131.000,- is binnen de beschikbare middelen voor 2013 opgenomen. Gelet een benodigd bedrag ad. € 499.500,- wordt voorgesteld om het resterend bedrag ad. € 368.500,- mee te nemen in de afwegingen voor de besteding van het Transitiefonds en hierover in de raadsvergadering van 7 november 2012 definitief over te besluiten.

Communicatie

Verenigingen en organisaties met een waarderingssubsidie hebben een brief ontvangen. Deze treft u in de bijlage.

Omdat we betreffende organisaties en verenigingen zo spoedig mogelijk duidelijkheid willen verschaffen hebben zij, op basis van het collegebesluit, vanaf 23 augustus 2012 tot 1 oktober 2012 de mogelijkheid om een waarderingssubsidie voor 2013 aan te vragen.

Bijlagen

1. Brief aan alle organisaties en verenigingen met een waarderingssubsidie in 2012.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rosendaal,

De secretaris a.i.,
G. van Hofwegen

De burgemeester,
mr. J.M.L. Niederer

Datum raadsvergadering:	26 september 2012	Agenda nr.:	5c
Portefeuillehouder:	Jongmans	Registratiecode:	BC/2012-44
Onderwerp:	Overgangsjaar waarderingssubsidies 2013		

De raad van de gemeente Roosendaal,

- Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders.
- Gelet op het advies van de raadscommissie Bestuur d.d. 20 september 2012.

Besluit:

1. Om alle verenigingen en organisaties die in 2012 een waarderingssubsidie ontvangen op hetzelfde niveau te subsidiëren als in 2013;
2. Voor de dekking van het benodigd budget ad. € 367.840,- een voorstel af te wachten en dit op nemen in de Aanbiedingsnota bij de begroting 2013.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 september 2012.

De griffier,

De voorzitter,

Aan de diverse besturen van organisaties, clubs,
stichtingen en verenigingen in Roosendaal

contactpersoon : Liesbeth Heymans
doorkiesnummer : 0165 - 579 212
onderwerp : Stand van zaken subsidies 2013

Roosendaal : Donderdag 12 juli 2012
ons kenmerk :
bijlage :

Geachte mevrouw/heer,

Met deze brief willen we u informeren over de stand van zaken rondom de subsidies voor het jaar 2013. De gemeente Roosendaal kent verschillende subsidies, namelijk budget-, project- en waarderingssubsidies. Uw organisatie, club, stichting of vereniging ontvangt in 2012 een waarderingssubsidie.

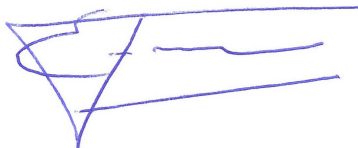
Zoals bekend staat de gemeente voor een bezuinigingsopgave. In het bezuinigingsprogramma 'De Agenda van Roosendaal' staat dat alle waarderingssubsidies per 1 januari 2013 worden beëindigd. Ook staat er in de Agenda van Roosendaal dat de gemeente een ander subsidiebeleid zal ontwikkelen. De ontwikkeling van dit nieuwe beleid kost meer tijd en zal naar verwachting pas leiden tot uitvoering van de nieuwe regeling in 2014.

Wij deden daarom op dinsdag 26 juni 2012 het voorstel aan de gemeenteraad dat 2013 een overgangsjaar zou worden. De belangrijkste aanpassing was dat verenigingen zonder jeugdleden in 2013 nog de helft van de gebruikelijke subsidie zouden ontvangen. Tijdens de raadsvergadering van 4 juli besloot de gemeenteraad echter dat het college een nieuw voorstel moet doen. In de eerstvolgende raadsvergadering op woensdag 26 september zal het onderwerp waarderingssubsidies opnieuw geagendeerd zijn.

Zodra er meer duidelijkheid is, zullen wij u informeren over de inhoud van het raadsbesluit en de gevolgen voor uw subsidie 2013. Daarna is nog gelegenheid om uw subsidieaanvraag voor 2013 in te dienen.

Meer informatie vindt u te zijner tijd op de website van de gemeenteraad www.raad.roosendaal.nl, op de site van de gemeente www.roosendaal.nl en op de gemeentelijke pagina's Stadserf 1 in de Roosendaalse Bode. Bij vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met onze medewerkers subsidiëring via tel. 0165-579 727 of een email sturen naar subsidies@roosendaal.nl. Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Het college van Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens dezen,
Manager Ontwikkeling



drs. M.C.J. Franken

Afdeling OME
Stadserf 1, postbus 5000
4700 KA Roosendaal
Telefoon (0165) 57 91 11
Telefax (0165) 57 93 38
E-mail info@roosendaal.nl
Internet www.roosendaal.nl

Datum raadsvergadering:	26 september 2012	Agenda nr.:	6c
Portefeuillehouder:	Wethouder Jongmans	Registratiecode:	BC/2012-47
Onderwerp:	Meerjarenplan schuldhulpverlening		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

Op 1 juli 2012 is de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening in werking getreden. De gemeente heeft binnen de wet de opgave gekregen om haar beleid op het terrein van schuldhulpverlening ten minste iedere vier jaar aan te geven in een meerjaren beleidsplan.

Daarbij geeft de wetgever de gemeente veel ruimte voor het maken van eigen keuzen.

Gemeente Roosendaal legt in het meerjarenplan "Schuldhulp@Roosendaal" haar intenties vast ten aanzien van de uitvoering van deze wet. Als richtlijn gelden de kaderstelling en hoofdlijnen van de wet en worden ambities benoemd. Gemeente Roosendaal legt haar intenties vast ten aanzien van de uitvoering van deze wet in samenhang met haar visie op de rol die zij heeft t.a.v. de burger.

Het meerjarenplan dient te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Wij stellen u voor:

Het meerjarenplan "schuldhulp@Roosendaal" vast te stellen volgens bijgaand concept raadsbesluit

Aanleiding

Financiële problemen of zelfs een problematische schuldsituatie zijn om meerdere redenen onwenselijk. In de eerste plaats leveren ze voor de huishoudens die ermee te maken hebben vaak veel stress op. Naarmate de financiële problemen groter zijn, trekken ze vaker een wissel op andere levensterreinen. Spanning in relaties, terugtrekken uit vriendschappen of problemen bij het opvoeden van de kinderen zijn veel voorkomende neveneffecten van financiële problemen. Naast deze private redenen zijn financiële problemen en zeker problematische schuldsituaties ook om maatschappelijke redenen onwenselijk. Recent onderzoek toont aan dat de inzet van schuldhulpverlening leidt tot baten op andere terreinen. (zie bijlage 3 van het meerjarenplan Schuldhulp@Roosendaal)

Kader

De wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening valt onder de werking van de Algemene wet bestuursrecht en heeft een samenhang met Wwb, armoedebestrijding en minimabeleid en participatie (Wmo).

In de totstandkoming van het meerjarenplan heeft gemeente Breda de voortrekkerstol op zich genomen waarbij nauw is samengewerkt met alle 15 samenwerkende gemeenten uit de regio. Het plan werd opgesteld met ondersteuning van Nadja Jungmann, adviseur Social Force.

Motivering / toelichting

Met de uitvoering van schuldhulpverlening wil gemeente Roosendaal participatie bevorderen en maatschappelijke kosten beperken. Dit doet Roosendaal op een manier die aansluit op het beginsel van eigen verantwoordelijkheid van de burger door haar dienstverlening zo te kantelen dat burgers in de eerste plaats proberen om problemen zelf op te lossen. Tevens ligt hier de aansluiting met de agenda van Roosendaal waar de ambitie is weggelegd om met maatwerk de eigen kracht van de inwoners te stimuleren.

De uitvoering van schuldhulpverlening is gebaseerd op een visie die steunt op vier uitgangspunten:

1. De schuldenaar is probleemeigenaar
2. Schuldenpakket, motivatie en vaardigheden bepalen het maximaal haalbare
3. Dankzij een integrale aanpak heeft schuldhulpverlening een duurzaam effect
4. Door aandacht voor preventie en nazorg wordt het (opnieuw) ontstaan van schulden voorkomen

Doel en evaluatie

De werkwijze moet leiden tot een passend aanbod aan de schuldenaar. Hiermee willen we bereiken dat we een traject aanbieden wat aansluit bij waar de klant op dat moment staat. Dit moet ertoe leiden dat cliënten die een traject met kredietbank West-Brabant ingaan, in staat zijn om te voldoen aan wat schuldhulpverlening van hen vraagt. Het aantal aanvragen dat wordt doorgestuurd naar Kredietbank

West-Brabant zal daardoor wat teruglopen en er zullen minder trajecten tijdens de afhandeling door de kredietbank mislukken.

De resultaten hiervan zullen worden geëvalueerd in de managementrapportages.

Financiële aspecten en consequenties

De kosten hebben betrekking op werkzaamheden die worden uitgevoerd door Kredietbank West-Brabant. De kosten voor flankerende hulpverlening zijn opgenomen in de reguliere dienstverleningsovereenkomst met Traverse. Op basis van inzichten uit 2010 en 2011 en rekeninghoudend met de ontwikkelingen voor de komende jaren is de verwachting dat het bestedingspatroon circa 300.000 zal bedragen.

Voor 2012 is in de 1e bestuursrapportage voorzien in aanvullende dekkingsmiddelen, omdat het budget uit de primaire begroting 2012, mede door de korting vanuit het Rijk (ad €63.000,-), niet toereikend is (vanuit het minimabeleid en de geormerkte middelen voor bijz. bijstand uit de septembercirculaire 2011, voorstel 29 van 1e bestuursrapportage).

Communicatie

Burgers worden geïnformeerd via "de Bode" en de gemeentelijke website.

Verder is in het meerjarenplan "schuldhulp@Roosendaal" in de preventieactiviteiten opgenomen dat we 2 x per jaar informatie gaan geven over schuldhulpverlening in krant/huis aan huisbladen.

Bijlagen

1. Meerjarenplan gemeentelijke schuldhulpverlening "schuldhulpverlening@Roosendaal" + samenvatting.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,
G. van Hofwegen

De burgemeester,
mr. J.M.L. Niederer

Datum raadsvergadering:	26 september 2012	Agenda nr.:	6c
Portefeuillehouder:	Wethouder Jongmans	Registratiecode:	BC/2012-47
Onderwerp:	Meerjarenplan schuldhulpverlening		

De raad van de gemeente Roosendaal,

- Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders.
- Gelet op het advies van de raadscommissie Omgeving d.d. 13 september 2012.

Besluit:

1. Het meerjarenplan "Schuldhulp@Roosendaal" vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 september 2012.

De griffier,

De voorzitter,

Schuldhulp@Roosendaal

Samenvatting van het plan gemeentelijke schuldhulpverlening

Gemeente Roosendaal

2012 – 2016



juli 2012
Gemeente Roosendaal

In het meerjarenplan Schuldhulpverlening @ Roosendaal wordt uitvoering beschreven hoe schuldhulpverlening in Roosendaal op dit moment werkt en waar we ons de komende vier jaar op richten. In deze samenvatting wordt de essentie van het meerjarenplan beschreven. Waarom een meerjarenplan schuldhulpverlening?

De Wet gemeentelijke schuldhulpverlening

Op 30 juni 2011 heeft de Tweede Kamer het wetsvoorstel gemeentelijke schuldhulpverlening aangenomen. Hiermee wordt schuldhulpverlening een wettelijke taak. De wet trad op 1 juli 2012 in werking en schrijft voor dat de gemeenteraad een meerjarenplan moet vaststellen wat richting geeft aan de integrale schuldhulpverlening aan de inwoners van zijn gemeente.

Roosendaal voldoet al aan de voorwaarden die in de nieuwe wet worden gesteld. Alleen de invoering van bezwaar en beroep en het werken met beschikkingen is nieuw voor onze gemeente.

Conform de voorstellen in het Wetsvoorstel gemeentelijke schuldhulpverlening wordt de gemeenteraad jaarlijks geïnformeerd over de resultaten van de schuldhulpverlening. Indien daar aanleiding toe is, wordt op dat moment ook dit beleidsplan bijgesteld.

In de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening is opgenomen wie toegang krijgt tot de gemeentelijke schuldhulpverlening, onder welke voorwaarden, en welke verplichtingen gelden voor het verstrekken van inlichtingen en medewerking.

Schuldhulpverlening in Roosendaal

Het hulpverleningsaanbod.

Schuldhulpverlening ontwikkelt zich. Tot een paar jaar geleden stelden we ons als doel om schuldenproblematiek voor 100 % op te lossen. De ervaring heeft ons geleerd, dat dit geen haalbaar doel is. Vaak zijn er schulden die niet voor een schuldregeling in aanmerking komen. (Denk hierbij bijvoorbeeld aan bepaalde boetes, fraudevorderingen, restschulden van nog te verkopen woningen of schulden waar nog juridische procedures voor lopen.)

Een andere les is, dat een schuldhulpverleningstraject niet gemakkelijk is voor de schuldenaar en het nodige vraagt van diens gedrag en vaardigheden.

Schuldhulpverlening richt zich daarom steeds meer op wat er maximaal haalbaar is en stemt het hulpaanbod daar op af. Belangrijke componenten die bepalend zijn voor het aanbod dat een schuldenaar krijgt, zijn de regelbaarheid van zowel het gedrag als het schuldenpakket van de schuldenaar. De intakeprocedure wordt uitgebreid met een screeningsinstrument zodat hier meer zicht op ontstaat.

Zodra een aanvrager toegang tot de schuldhulpverlening wordt verleend, wordt hem een passend aanbod gedaan wat varieert van een schuldregeling (door Kredietbank West-Brabant) tot het op orde brengen van de beslagvrije voet (door Traverse).

Uiteindelijk wordt hier meer recht gedaan aan de schuldenaar omdat het aanbod beter aansluit bij zijn of haar mogelijkheden en ook aan de schuldeisers, omdat al eerder duidelijk zal zijn wat schuldhulpverlening kan opleveren.

Effecten

Hoewel de verdiepingsslag van de intake geen bezuiniging tot doel heeft maar een kwaliteitsverbetering, zullen er minder aanvragen worden doorgestuurd naar Kredietbank West-Brabant. Met deze besparing kan de uitbreiding van het aantal uren voor intake worden betaald en de verwachting is, dat we een lichte stijging van aanvragen (zoals die wordt verwacht als gevolg van de economische ontwikkelingen) kunnen opvangen.

Meldpunt schuldhulpverlening Roosendaal

Integrale schuldhulpverlening krijgt vorm door de samenwerking tussen Traverse, Kredietbank West-Brabant en de gemeente in het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal, waarbij de gemeente de regierol heeft.

Op dossierniveau vindt overleg plaats in het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal. Het Meldpunt Schuldhulpverlening wordt vooral gebruikt voor het bespreken van ingewikkelde multi-problematiek. In dit overleg wordt bepaald welke ondersteunende hulp wordt geboden en door wie. Deze hulp kan bestaan uit het adviseren van cliënten tot en met opname in budgetbeheer in diverse gradaties veelal met flankerende hulpverlening door o.m. Traverse.

Het oplossen (indien mogelijk) doet het meldpunt via de Kredietbank West-Brabant door de inzet van betalingsregelingen of herfinancieringen. Als volledige betaling niet realistisch is, probeert de kredietbank een schuldsanering of schuldbemiddeling te treffen. Dit is in principe een driejarige regeling waarbij aan crediteuren op enig moment wordt gevraagd om kwijtschelding te verlenen van (een deel van) de schulden.

Ook op het gebied van preventie en nazorg zijn we actief.

Als instrumenten gebruikt het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal: informatieverstrekking, gerichte groepsvoorlichting, gericht individueel advies en het aanleren van vaardigheden. Ook is er een samenwerkingsovereenkomst met AramisAlleewonen in kader van vroegsignalering. Nazorg is opgenomen in de reguliere werkzaamheden van zowel Kredietbank West-Brabant als Traverse en zijn zoals gezegd vaste gesprekspartner in het Meldpunt. Ook andere partners gaan vanaf 2012 actief deelnemen, zo heeft Novadic Kentron onlangs aangegeven dat zij graag willen aanschuiven in het overleg.

De besprekingen kunnen leiden tot beleidsmatige of uitvoeringstechnische aanpassingen.

Meerjarige financiering

De kosten hebben betrekking op werkzaamheden die worden uitgevoerd door Kredietbank West-Brabant. De kosten voor flankerende hulpverlening zijn opgenomen in de reguliere dienstverleningsovereenkomst met Traverse. Op basis van inzichten uit 2010 en 2011 en rekeninghoudend met de ontwikkelingen voor de komende jaren is de verwachting dat het bestedingspatroon circa 300.000 zal bedragen. Voor 2012 is in de 1e bestuursrapportage voorzien in aanvullende dekkingsmiddelen (vanuit het minimabeleid en de geormerkte middelen voor bijzondere bijstand uit de septembercirculaire 2011, voorstel 29 van 1e bestuursrapportage). Voor de meerjarenbegroting 2013 is het uitgavenkader voor schuldhulpverlening bijgesteld naar het niveau van 2011 door herschikking van budgetten binnen programma 6.

Verantwoording

Jaarlijks legt het college via de reguliere P&C cyclus verantwoording af aan de gemeenteraad over de uitvoering van dit door de gemeenteraad vastgestelde plan met betrekking tot integrale schuldhulpverlening.

Schuldhulp@Roosendaal

Plan gemeentelijke schuldhulpverlening

Gemeente Roosendaal

2012 – 2015



juli 2012
Gemeente Roosendaal

Dit plan is een bewerking van het beleidsplan “schuldhulp@Breda” van gemeente Breda die een voortrekkersrol heeft gespeeld in de regionale samenwerking op gebied van schuldhulpverlening. In dat plan is samengewerkt met de gemeenten: Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Bergen op Zoom, Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Halderberge, Moerdijk, Oosterhout, Reimerswaal, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Werkendam/Woudrichem, Woensdrecht en Zundert.

Het plan werd opgesteld met ondersteuning van: Nadja Jungmann, adviseur Social Force

Bewerkt door:

Bert van Gastel, senior beleidsadviseur gemeente Roosendaal

Martin Kleine Schaars, productontwikkelaar voorzieningen gemeente Roosendaal

inhoudsopgave

inleiding	pagina 4
1 Visie: duurzame oplossing dankzij integrale aanpak	pagina 5
1.1 Participatie en beperken maatschappelijke kosten zijn de aanleiding	
1.2 De zelfredzaamheid van een schuldenaar bepaalt het aanbod	
1.3 De schuldenaar is probleemeigenaar	
1.4 Schuldenpakket, motivatie en vaardigheden bepalen het maximale haalbare	
1.5 Dankzij een integrale aanpak heeft schuldhulp een duurzaam effect	
1.6 Door aandacht voor preventie en nazorg wordt het ontstaan van schulden voorkomen	
1.7 De uitvoering van schuldhulpverlening vindt plaats in een dynamische context	
1.8 Er komt een Wet gemeentelijke schuldhulpverlening	
1.9 Gerichtere schuldhulpverlening dankzij regionale samenwerking	
2 De uitvoering is gebaseerd op drie pijlers	pagina 11
2.1 Elke pijler kent een eigen doel, producten, doelgroepen en resultaat	
2.2 Samenwerking met kern- en ketenpartners leggen we vast	
2.3 In het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal vindt regievoering op cases plaats	
2.4 De Stuurgroep Meldpunt Schuldhulpverlening heeft bewakende en signalerende rol	
3 De sturing, kwaliteit en verantwoording is resultaatgericht	pagina 15
3.1 Effectiviteit wordt bepaald door een combinatie van factoren	
3.2 Kwaliteitsborging	
3.3 Verantwoording richting de gemeenteraad	
4 Juridische context	pagina 18
5 Financiering	pagina 19
5.1 Gemeentelijke middelen	
5.2 Meerjarige financiering	
Bijlage 1: Preventie- en nazorgplan 2012	
Bijlage 2: De opbrengst van de nieuwe aanpak	
Bijlage 3: samenvatting eindrapportage “Schuldhulpverlening loont”	
Bijlage 4: Begrippen en definities	

inleiding



Jamal (44) wordt gebeld door de kredietbank. Zijn klantmanager laat hem weten dat alle crediteuren meewerken aan een schuldregeling. Als hij zich aan de voorwaarden houdt, is hij over drie jaar schuldenvrij. Hij is heel opgelucht. De afgelopen jaren stonden in het teken van gaten met gaten vullen. Als de bel ging, durfde hij thuis de deur niet eens meer open te doen. Bang dat er weer een deurwaarder zou staan. Het telefoontje voelt als de eerste stap naar een nieuwe toekomst.



Youri (38) is al jaren gokverslaafd. Hij heeft meerdere pogingen gedaan om ermee te stoppen. Soms lukt het een tijdje, maar vooralsnog viel hij elke keer terug. Hij heeft een enorme schuldenlast en het contact met verslavingszorg verbroken. Vanuit schuldhulpverlening hebben ze laten weten hem graag te helpen maar dan moet hij wel terug naar verslavingszorg. Met hen moet hij ervoor zorgen dat hij een aantal maanden netjes zijn vaste lasten betaalt. Zolang zijn verslaving een rol speelt, kan schuldhulpverlening niet veel betekenen.



Ine (28) is na een scheiding alleen achter gebleven met twee kinderen van 3 en 5. Ze weet niet waar haar ex-vriend is. Ze is naar het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal gegaan omdat ze het financieel niet meer kan bolwerken. Tijdens de intake blijkt dat ze geen gebruik maakt van huur- en zorgtoeslag. Als deze eenmaal zijn toegekend, ontstaat er voldoende ruimte om de paar schulden die ze heeft in de komende twee jaar af te betalen. Ze is enorm opgelucht. Met iets meer inkomen hoeven er ook geen nieuwe schulden meer te ontstaan.

Wat schuldhulpverlening kan betekenen voor Jamal, Youri en Ine verschilt. Voor Ine kon schuldhulpverlening veel betekenen terwijl de inspanning gering was. Zonder huur- en zorgtoeslag was haar inkomen niet toereikend om de vaste lasten te betalen en was haar schuldsituatie zeker verder opgelopen. En zodra de crediteuren incassokosten waren gaan rekenen, was de situatie waarschijnlijk zo geëscaleerd dat ze die op eigen kracht niet meer had kunnen oplossen.

Voor Youri kan schuldhulpverlening vooralsnog niet zo veel betekenen. In de afgelopen jaren heeft hij wel vaker om hulp gevraagd. Er is ook wel eens een poging gedaan om een schuldregeling te treffen. Maar nog voordat duidelijk was of dat kon, had hij al nieuwe schulden gemaakt.

Jamal heeft ook al eerder een keer om hulp gevraagd. Omdat toen niet duidelijk was hoe hoog de schuldenlast zou zijn, kon schuldhulpverlening toen niets doen. Dankzij de schuldregeling die nu van start gaat, is hij over drie jaar helemaal schuldenvrij. Hij is gemotiveerd en vastbesloten de zware regeling succesvol te doorlopen.

Om burgers zoals Jamal, Ine en Youri te helpen, biedt de gemeente schuldhulpverlening aan via het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal. Dit is een samenwerkingsverband tussen Kredietbank West-Brabant en Traverse waarbij de gemeente de regierol heeft. In voorliggend beleidsplan is uitgewerkt waar de ondersteuning uit bestaat. In de afgelopen jaren is er hard gewerkt om de huidige uitvoeringspraktijk te realiseren.

In dit plan is een aantal aanpassingen opgenomen dat nodig is om de uitvoering door te ontwikkelen. Verder wordt voorgesteld om de huidige koers te continueren.

De opbouw van dit plan is als volgt:

1. Visie op schuldhulpverlening: een duurzame oplossing dankzij integrale aanpak
2. De uitvoering is gebaseerd op vier pijlers
3. De sturing, kwaliteit en verantwoording is resultaatgericht
4. Juridische context
5. Financiering

1 Visie: duurzame oplossing dankzij integrale aanpak

De uitvoering van schuldhulpverlening is gebaseerd op een visie die steunt op vier uitgangspunten:

1. De schuldenaar is probleemeigenaar
2. Schuldenpakket, motivatie en vaardigheden bepalen het maximaal haalbare
3. Dankzij een integrale aanpak heeft schuldhulpverlening een duurzaam effect
4. Door aandacht voor preventie en nazorg wordt het (opnieuw) ontstaan van schulden voorkomen

Met de uitvoering van schuldhulpverlening wil gemeente Roosendaal participatie bevorderen en maatschappelijke kosten beperken. Dit doet Roosendaal op een manier die aansluit op het beginsel van eigen verantwoordelijkheid van de burger door haar dienstverlening zó te kantelen dat burgers in de eerste plaats proberen om problemen zelf op te lossen. Tevens ligt hier de aansluiting met de Agenda van Roosendaal waar de ambitie is weggelegd om met maatwerk de eigen kracht van de inwoners te stimuleren.

Dit hoofdstuk begint met een toelichting waarom participatie en het beperken van maatschappelijke kosten voor de gemeente de belangrijkste aanleidingen vormen om schuldhulpverlening aan te bieden.

1.1 Participatie en beperken maatschappelijke kosten zijn de aanleiding

Financiële problemen of zelfs een problematische schuldsituatie zijn om meerdere redenen onwenselijk. In de eerste plaats leveren ze voor de huishoudens die ermee te maken hebben vaak veel stress op. Naarmate de financiële problemen groter zijn, trekken ze vaker een wissel op andere levensterreinen. Spanning in relaties, terugtrekken uit vriendschappen of problemen bij het opvoeden van de kinderen zijn veel voorkomende neveneffecten van financiële problemen. Naast deze private redenen zijn financiële problemen en zeker problematische schuldsituaties ook om maatschappelijke redenen onwenselijk. Recent onderzoek toont aan dat de inzet van schuldhulpverlening leidt tot baten op andere terreinen. Deze zijn het hoogst op de terreinen van het

wonen en de uitkeringsverstrekking. Gemiddeld genomen levert een euro inzet aan schuldhulp een besparing (vermeden kosten) van 2,4 euro op andere terreinen op.¹

1.2 De zelfredzaamheid van een schuldenaar bepaalt het aanbod

Ondersteuning bij een problematische schuldsituatie is niet onvoorwaardelijk. Gemeente Roosendaal gaat uit van de verantwoordelijkheid, kracht en creativiteit van de inwoners zelf. Bij problemen gaat de gemeente er vanuit dat burgers die zelf oplossen en waar nodig en mogelijk hun sociale netwerk daarbij betrekken. Alleen in de situaties waarin dit niet voldoende is, voorziet de gemeente in ondersteuning.



'Ik had geen idee hoe ik huur- en zorgtoeslag moest aanvragen. De schuldhulpverlener vroeg of ik iemand kende die kon helpen. De buurman deed dat met plezier. Ik verzorg ook vaak zijn poes.'

Het eigen verantwoordelijkheidsbeginsel.

Kenmerkend voor het denken dat aan de eigen verantwoordelijkheid van burgers ten grondslag ligt, is dat professionals alleen in beeld komen als dat echt hoogst noodzakelijk is. Hetzij om een probleem op te lossen, hetzij om nieuwe problemen te voorkomen. Bij de doorontwikkeling van de schuldhulpverlening zal de gemeente de eigen verantwoordelijkheid nadrukkelijker in het werkproces inbedden. Voor inwoners met schulden betekent dit dat de ondersteuning die zij krijgen is afgestemd op hun zelfredzaamheid en de kwaliteit van hun sociaal netwerk. Hoe sterker deze twee zaken

zijn, des te beperkter is de ondersteuning. Heel concreet wordt dit bijvoorbeeld zichtbaar bij de uitvoering van het budgetbeheer. Deze voorziening wordt (nog) selectiever ingezet door een gerichter hulpverleningsaanbod (zie 1.4). De nadruk komt te liggen op in hoeverre een schuldenaar zelf actie onderneemt en gemotiveerd is.

1.3 De schuldenaar is probleemeigenaar

Schuldenaren melden zich met allerlei vragen en problemen. Vaak is er een directe aanleiding aan te wijzen waarom iemand juist op dat moment om hulp vraagt. De situatie kan zo penibel zijn dat een afsluiting van energie of huisuitzetting dreigt. Maar ook aanhoudende ruzies thuis of angst voor weer een deurwaarder kunnen een keerpunt zijn. In de afgelopen jaren werd bij nagenoeg elke aanmelding gekeken of sprake was van een problematische schuldsituatie. Op basis daarvan werd al dan niet geprobeerd om een schuldregeling te treffen die leidt tot een schuldenvrije toekomst. Het doorlopen van een dergelijke regeling is een hele opgave. De schuldenaar moet drie jaar lang rondkomen van een inkomen onder bijstandsniveau. Niet elke schuldenaar is daartoe in staat of heeft dat over voor een schuldenvrije toekomst.



'De vorige keer dat ik bij de SHV was, hebben ze me op mijn hart gedrukt altijd de huur te betalen. De problemen worden groter en ik weet dat ik zelf verantwoordelijk ben. Maar de huur betaal ik tegenwoordig wel'

Bij de inzet van het eigen verantwoordelijkheidsbeginsel past dat de gemeente niet automatisch bij elke aanmelding nagaat of een schuldregeling mogelijk is. Als de schuldenaar als probleemeigenaar wordt beschouwd, dan is zijn wens ten aanzien van de situatie medebepalend. Wil iemand wel een dreigende huisuitzetting afwenden maar geen schuldregeling, dan adviseert het meldpunt wat daarvoor nodig is. Vanzelfsprekend is daarbij geen sprake van een 'u vraagt, wij draaien' relatie. Wel

¹ N. Jungmann & R. van Geuns, Hogeschool Utrecht/Regioplan (2011) samenvatting Schuldhulpverlening loont! (zie bijlage 3)

maakt Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal per situatie een inschatting of ondersteuning bij de hulpvraag van de schuldenaar bijdraagt aan participatie en het voorkomen van maatschappelijke kosten. Is dat het geval, dan biedt zij haar diensten aan. Door bijvoorbeeld een huisuitzetting af te wenden, worden behoorlijke kosten voorkomen. Het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal zal de schuldenaar in kwestie nadrukkelijk adviseren om het hele schuldenpakket aan te pakken. Voor het doorlopen van een schuldregeling is dat in ieder geval een harde voorwaarde. Deze invulling van vraaggericht werken, levert ook efficiencyvoordelen op. We sturen geen aanvraag voor een schuldregeling meer door naar de kredietbank waar iemand niet intrinsiek (lees: uit eigen overtuiging) gemotiveerd is.

1.4 Schuldenpakket, motivatie en vaardigheden bepalen het maximaal haalbare

Naast de persoonlijke hulpvraag is er nog een andere component bepalend voor het aanbod dat een schuldenaar krijgt. Namelijk de regelbaarheid van zowel het gedrag als het schuldenpakket van de schuldenaar. De gemeente houdt in haar werkwijze met beide componenten rekening. In het land wordt veel gebruik gemaakt van een daarvoor ontwikkeld kwadrant². De twee centrale vragen in dat kwadrant luiden: Is de schuldenaar regelbaar? En: Is de schuldsituatie regelbaar? Een 'regelbare schuldenaar' houdt zich (met hulp) aan afspraken en is gemotiveerd. Ook is hij bereid zich in te zetten om indien mogelijk meer inkomen te verwerven en ten gunste van crediteuren keuzen te maken in het bestedingspatroon. Een regelbare schuldsituatie wordt gekenmerkt door het ontbreken van schulden die niet voor een schuldregeling in aanmerking komen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan bepaalde boetes, fraudevorderingen, restschulden van nog te verkopen woningen of schulden waar nog juridische procedures voor lopen. Door de (on)regelbare schuldenaar af te zetten tegen het (on)regelbare schuldenpakket ontstaat een kwadrant met groepen voor wie het maximaal haalbare varieert van een schuldregeling tot het op orde brengen van de beslagvrije voet³.

		Schuldenaar	
		Wel regelbaar	Niet regelbaar
Schuldsituatie	Wel regelbaar	<p>Jan verloor zijn baan en een half jaar later ging hij weg bij zijn vrouw. Hij heeft in die turbulente periode een flinke schuld opgebouwd. Hij wil er alles aan doen om uit de schulden te komen. Hij solliciteert zo veel hij kan, betaalt elke maand netjes zijn huur en maakt geen nieuwe schulden. Met deze opstelling kan de gemeente de crediteuren vragen om mee te werken aan een schuldregeling.</p>	<p>Mieke is psychiatrisch patiënt. Ze neemt niet trouw haar medicijnen in. Met regelmaat is ze de realiteit kwijt en maakt ze nieuwe schulden. Zolang zij niet medicijntrouw is, kan de schulddienstverlening er niet op rekenen dat zij geen nieuwe schulden maakt. De gemeente begeleidt haar naar beschermingsbewind. Pas als dat geregeld is, gaat zij de mogelijkheid van een schuldregeling na.</p>
	Niet regelbaar	<p>Maurice heeft in 2008 zijn aanvraag voor huurtoeslag verkeerd ingevuld. Althans, volgens de belastingdienst. Nu moet hij een groot bedrag terugbetalen. Maurice is het er niet mee eens en maakt bezwaar. Als het moet gaat hij door tot de rechter. Zolang de vordering betwist wordt, kan de gemeente geen oplossing bieden. Wel biedt zij budgetcoaching zodat het hem lukt geen nieuwe schulden te maken</p>	<p>Sharina is verslaafd aan drugs en verblijft in de maatschappelijke opvang. Ze heeft een aantal niet saneerbare schulden bij het CJIB. De gemeente kan zowel vanwege haar verslaving als vanwege de boetes niets voor haar betekenen. Ze heeft een lange weg te gaan om haar leven op de rit te krijgen. Het is maar de vraag of ze ooit aan een schuldregeling toe komt. Lukt dat, dan staat de gemeente voor haar klaar</p>

² Dit kwadrant is ontwikkeld in de Gemeente Tilburg.

³ De beslagvrije voet is het bedrag dat een schuldenaar altijd ter beschikking heeft. Op dat bedrag mag een deurwaarder geen beslag leggen. Voor de meeste schulden ligt de beslagvrije voet op 90 procent van de bijstandsnorm. De schuldenaar heeft dan dus gegarandeerd altijd 90 procent van de voor hem geldende bijstandsnorm te besteden. Bij bepaalde belastingsschulden ligt de beslagvrije voet overigens op 81 procent van de geldende bijstandsnorm.

Figuur 2 bevat een weergave van het kwadrant waarin met cases voorbeelden zijn gegeven van het maximaal haalbare in verschillende situaties.

Een kwadrant maakt grenzen scherp terwijl de dossiers in de spreekkamer juist vaak allerlei grijstinten kennen. Het kwadrant is nadrukkelijk een denkmodel. In de dagelijkse praktijk maken de intakekers in Roosendaal en de schuldhulpverleners van de kredietbank de afweging wat er mogelijk is in een dossier. Naast het invoeren van deze kwadrant wordt momenteel een screeninginstrument ontwikkeld die door de klant wordt ingevuld en inzicht biedt in diens gedrag en vaardigheden. Doel is uiteindelijk om te komen tot een hulpverleningsaanbod wat aansluit bij de situatie waarin de klant zich bevindt.

In bijlage 2 wordt inzichtelijk gemaakt wat in 2011 de resultaten waren van de intakegesprekken en van Kredietbank West-Brabant alsmede, wat de verwachtingen zijn over de opbrengst van deze nieuwe aanpak.

1.5 Dankzij een integrale aanpak heeft schuldhulp een duurzaam effect

Voor veel schuldenaren geldt dat ze niet alleen een financieel probleem hebben maar ook andere, daarmee samenhangende, problemen. Waarbij de andere problemen soms bijdroegen aan het ontstaan van de schuldsituatie en in andere gevallen juist door de financiële problemen zijn veroorzaakt. Landelijk onderzoek wijst uit dat zeker de helft van de schuldenaren op het moment dat ze zich aanmelden bij de schuldhulpverlening ook contact hebben met andere ondersteunende organisaties (maatschappelijk werk, verslavingszorg, etc.).

Als zoveel schuldenaren te maken hebben met een combinatie van materiële en immateriële problematiek, dan is het voor een duurzame oplossing van belang dat niet alleen de financiën maar ook de andere problemen worden aangepakt. In de schuldhulpverlening wordt een dergelijke samengestelde aanpak aangeduid met de term 'integrale schuldhulpverlening'.

Vooraf om die reden werd in 2009 besloten om de intake uit te laten voeren door maatschappelijk werkers van Traverse i.p.v. klantmanagers van sociale zaken.

Het doel hiervan was:

- a. zorgen, dat de cliënt alleen met organisaties te maken krijgt, die ook daadwerkelijk actief zijn binnen schuldhulpverlening en een werkproces zonder onnodige schakels;
- b. een intake waarin, naast het vergaren en verstrekken van de nodige informatie, zowel de financieel technische aspecten als zaken rondom gedrag en vaardigheden aan de orde komen;
- c. meer oog en deskundigheid voor achterliggende- en of samenhangende problematiek;
- d. de mogelijkheid van "warme overdracht" naar collega's binnen Traverse.

De sturing op de werkzaamheden van Traverse ligt besloten in de subsidieovereenkomst die Traverse met de gemeente heeft alsmede dat de ingenomen aanvragen alleen met toestemming van de gemeente kunnen worden doorgestuurd naar Kredietbank West Brabant

Traverse voert de intakegesprekken op de locatie van sociale zaken. Hierdoor zijn tevens zeer "korte lijnen" ontstaan naar de klantmanagers van sociale zaken. Bij dreigende ontruiming of afsluiting van energie zijn deze van groot belang om tot snel handelen te kunnen komen. Binnen het meldpunt bestaan nauwe banden met ketenpartners zoals onder meer maatschappelijke opvang, GGZ en de verslavingszorg. Door in een Meldpunt Schuldhulpverlening casuïstiek (en beleidsmatig) overleg te voeren, wordt voorzien in hulpverlening die inhoudelijk op elkaar is afgestemd. Hiermee wordt de basis gelegd voor een duurzame schuldenvrije toekomst.

In lijn met de eerder behandelde eigen verantwoordelijkheid is de hulpverlening niet vrijblijvend. Als er sprake is van met elkaar samenhangende problematiek, dan wordt van de schuldenaar gevraagd dat hij zich op alle terreinen inzet waar de problematiek speelt. Het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal en haar ketenpartners hanteren in dit kader het concept van voorwaardelijke

hulpverlening. Als een schuldenaar zich onttrekt aan de hulpverlening van bijvoorbeeld verslavingszorg, dan is dat aanleiding om ook de uitvoering van de schuldhulpverlening te staken.

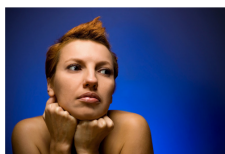


Figuur 3: Naast financiële problemen heeft Jamal ook een aantal andere problemen. Deze worden opgepakt in samenhang met zijn schuldsituatie.

Naast hulpverlening is ook participatie van belang. Integrale schuldhulpverlening betekent ook dat wordt gekeken naar de mogelijkheden om aan het werk te gaan of meer te gaan werken dan de huidige uren. Dit kan ook als verplichting gesteld worden om het traject meer kans van slagen te laten hebben. Daarnaast legt Het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal ook duidelijk de link met het gemeentelijke armoedebeleid.

1.6 Door aandacht voor preventie en nazorg wordt het ontstaan van schulden voorkomen

Net als in de gezondheidszorg geldt ook voor schuldsituaties dat voorkomen altijd beter is dan genezen. Om die reden zet Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal in op preventie en nazorg. Bij de uitwerking hiervan neemt het meldpunt als vertrekpunt dat schuldenproblematiek in veel situaties een gedragsprobleem is. Verkeerde keuzes, geen bereidheid om bepaalde concessies te doen of het onvermogen om realistische inschattingen te maken, spelen naast life-events in veel schuldsituaties een rol bij het ontstaan van de financiële problemen.



'Ik wist helemaal niet dat het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal bestond. Mijn zus had een stukje in een huis-aan-huis blad gelezen en vertelde dat je daar terecht kon voor advies. Dat was een gouden greep. Als ik een jaar langer had doorgemodderd, dan was de ellende niet te overzien geweest.'

1.7 De uitvoering van schuldhulpverlening vindt plaats in een dynamische context

Bij de uitvoering van de schuldhulpverlening heeft het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal te maken met een aantal actuele ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen onderstrepen het belang van regionale samenwerking door gemeenten bij de uitvoering van schuldhulpverlening. De belangrijkste actuele ontwikkelingen die inwerken op de uitvoering van de schuldhulpverlening zijn de volgende:

- het aantal aanvragen om schuldhulpverlening stijgt
- de diversiteit onder de aanvragers neemt toe
- de schuldsituaties worden steeds complexer
- gemeenten staan voor een flinke bezuinigingsopgave
- de opstelling van crediteuren verhardt

Het aantal aanvragen om schuldhulpverlening stijgt

In de periode 2005-2010 nam het aantal aanvragen schuldhulpverlening in het gehele werkgebied van de kredietbank met bijna 40 procent toe van 1.972 naar 2.749 (voor Roosendaal ca 35 %). Inmiddels zijn er eerste voorzichtige signalen van stabilisatie. Het is niet duidelijk hoe hard deze signalen zijn en wat zij betekenen voor de ontwikkeling van het aantal aanvragen in de komende jaren.

De diversiteit onder de aanvragers neemt toe

Er zijn nieuwe groepen die om schuldhulpverlening vragen. Naast de 'traditionele' groep, die bestaat uit aanvragers tussen de 25 en de 45 jaar met een lager inkomen, zien schuldhulpverleners nu ook anderen tegenover zich. Jongeren onder de 25, ZZP-ers of schuldenaren met een eigen huis doen steeds vaker een beroep op de kredietbank. Hun problematiek brengt specifieke vragen met zich mee die de kredietbank kan beantwoorden dankzij het grote aantal aanvragen dat zij jaarlijks krijgt.

De schuldsituaties worden steeds complexer

De schuldenpakketten waarvoor burgers om hulp vragen, worden steeds ingewikkelder. Er is steeds vaker sprake van hypotheekschulden, meer complexe financieringsconstructies of crediteuren die allerlei eigen incassobevoegdheden inzetten. Het resultaat hiervan is dat er een steeds groter beroep wordt gedaan op de juridisch inhoudelijke kennis van schuldhulpverleners.

Gemeenten staan voor een flinke bezuinigingsopgave

Gemeenten financieren schuldhulpverlening onder meer uit het gemeentefonds. Per 2012 past het rijk op dat budget een korting toe van 20 miljoen euro per jaar specifiek voor schuldhulpverlening. Roosendaal zal vanaf 2012 ca € 63.000,- per jaar minder van het rijk ontvangen.

Het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal is doorlopend bezig met de optimalisering van haar processen. Jarenlang is de kredietbank ISO-gecertificeerd geweest en werkt men nu aan de NEN-certificering. Traverse is HKZ gecertificeerd voor schuldhulpverlening. Een dergelijke certificering dwingt je continue kritisch te kijken naar je processen. Hierbij is veel aandacht uitgegaan naar de optimalisatie van de processen. Eveneens wordt er strakker dan voorheen, invulling gegeven aan een weloverwogen screening aan de voorkant (zie 1.4).

1.8 Er komt een Wet gemeentelijke schuldhulpverlening

Op 30 juni 2011 heeft de Tweede Kamer het wetsvoorstel gemeentelijke schuldhulpverlening aangenomen. Hiermee wordt schuldhulpverlening een wettelijke taak. De wet wordt een kaderwet waarin met name is uitgewerkt wat gemeenten verplicht zijn te doen. Zij behouden wel een grote vrijheid in de wijze waarop zij hun dienstverlening vormgeven. Het wetsvoorstel is op 7 februari de Eerste Kamer gepasseerd. De wet trad op 1 juli 2012 in werking.

Betekenis van de wet voor de gemeente

De inwerkingtreding van de wet heeft voor veel gemeenten consequenties. De belangrijkste is dat de gemeente moet voorzien in een integrale aanpak. Dit wil zeggen dat er in het aanbod van schuldhulpverlening niet alleen aandacht is voor de financiële problematiek van een schuldenaar, maar ook voor eventuele daarmee samenhangende immateriële problematiek. Verder moet de gemeente voorzien in activiteiten in het kader van preventie en nazorg. Schuldenaren die zich melden voor hulp moeten binnen vier weken een intakegesprek krijgen. Als er sprake is van een crisissituatie zoals een dreigende huisuitzetting, moet de intake binnen drie werkdagen plaatsvinden. Een belangrijk uitgangspunt van de wet is dat er sprake is van brede toegang. Dit uit zich onder meer in het gegeven dat ook natuurlijke personen die een eigen bedrijf hebben beëindigd een beroep mogen doen op schuldhulpverlening.

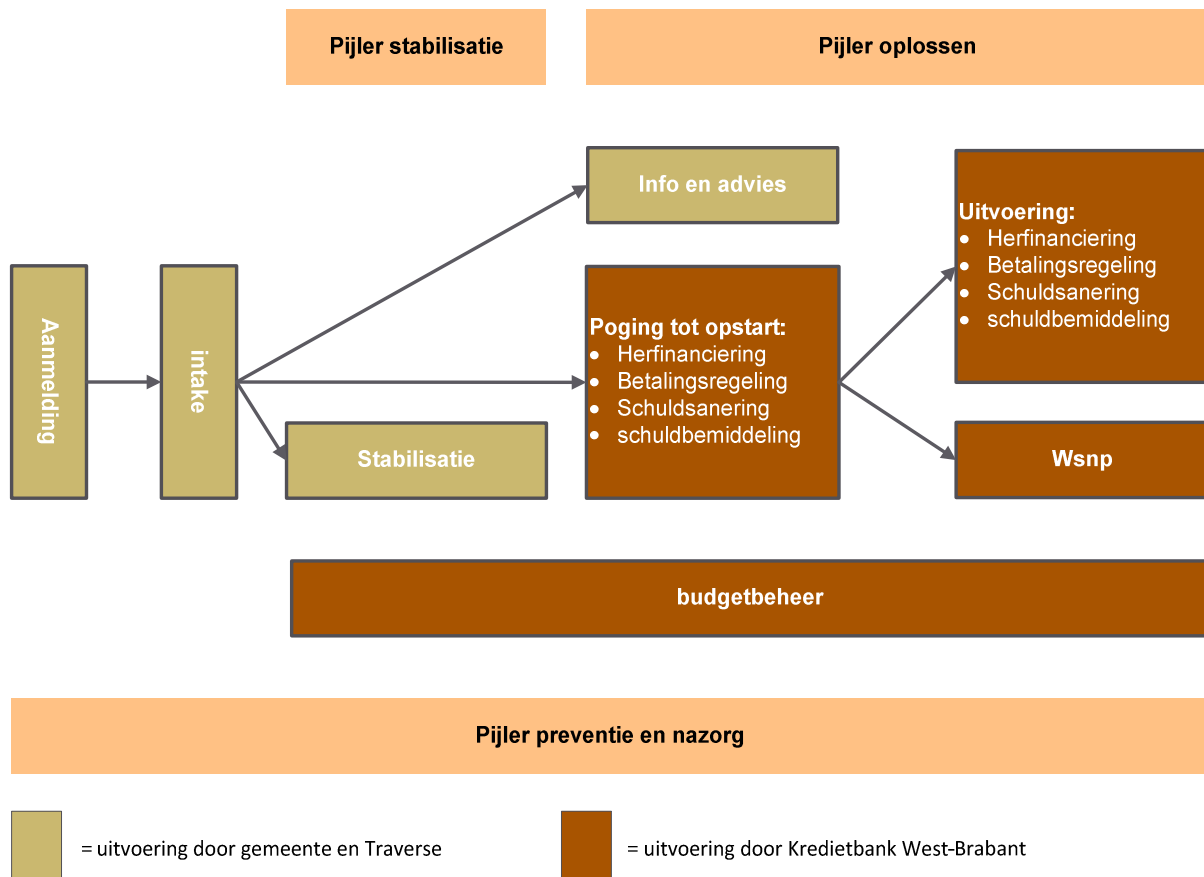
De gemeente houdt ruime beleidsvrijheid ten aanzien van de inrichting van de schuldhulpverlening. De wet schrijft voor dat de gemeente in een beleidsplan onder meer vastlegt hoe zij de kwaliteit van de uitvoering borgt, wat de nagestreefde wachttijd is (met een maximum van vier weken) en wat de resultaten zijn die de gemeente wil behalen. De wet valt onder de werking van de Algemene wet bestuursrecht en een beschikking in het kader van schuldhulpverlening zal dus vatbaar zijn voor bezwaar en beroep. Roosendaal voldoet al grotendeels aan de voorwaarden die in de nieuwe wet worden gesteld. Alleen de invoering van bezwaar en beroep is nieuw voor onze gemeente. Deze afdeling is geïnformeerd en voorbereid op de komst van bezwaar en beroep op het gebied van schuldhulpverlening.

1.9 Gerichtere schuldhulpverlening dankzij regionale samenwerking

Meer aanvragen, een grotere diversiteit van aanvragers, minder middelen en een wettelijk kader zetten de uitvoering van de schuldhulpverlening flink onder druk. Een redelijke schaal biedt in deze context mogelijkheden om efficiencywinsten te boeken. Kredietbank West-Brabant kan door specialisatie de verschillende (nieuwe) groepen die ondersteuning te bieden die past bij hun probleem. Door de krachten te bundelen, creëren de eerder genoemde gemeenten een schaal waarop de noodzakelijke efficiencywinsten en specialisatie mogelijk zijn. Bij een gedeelde uitvoering past ook een gedeeld beleidskader. Vandaar de inzet van de diverse gemeenten om daarin te voorzien.

2 De uitvoering is gebaseerd op drie pijlers

De uitvoering van de schuldhulpverlening is gebaseerd op drie pijlers: stabilisatie, oplossen en preventie & nazorg. Deze pijlers rusten elk op een eigen stap in het werkproces.



Figuur 4: weergave van de drie pijlers in het werkproces schuldhulpverlening

Kenmerkende elementen in de uitvoering zijn:

1. Elke pijler kent een eigen doel, producten, doelgroepen en resultaat.
2. Afspraken met kern- en ketenpartners worden vastgelegd in overeenkomsten, convenanten of subsidieafspraken.
3. De gemeente voert de regie over de gemaakte afspraken met kernpartners die een financiële relatie hebben met de gemeente.
4. In het Meldpunt Schuldhulpverlening vindt afstemming over concrete cases plaats. Beleidsaanpassing kan hiervan een gevolg zijn.
5. De Stuurgroep Meldpunt Schuldhulpverlening heeft een bewakende en signalerende rol.

2.1 Elke pijler kent een eigen doel, producten, doelgroepen en resultaat

Voorliggende paragraaf bevat per pijler een toelichting op het doel, de ingezette acties of diensten, de aanbieders daarvan, de doelgroepen en het beoogd resultaat.

Pijler 1: Preventie en nazorg

Het *doel* van preventie en nazorg is het komen tot bewustwording bij mensen, om te voorkomen dat zij (opnieuw) financiële verplichtingen aangaan die niet betaald kunnen worden, waardoor belemmeringen voor participatie en/of maatschappelijke kosten worden voorkomen.

Als instrumenten gebruikt het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal: informatieverstrekking, gerichte groepsvoorlichting, gericht individueel advies en het aanleren van vaardigheden.

Voorbeelden van *activiteiten* die het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal in dit kader verricht zijn:

- Gastlessen op scholen
- 'Omgaan met geld' bespreken met Wwb cliënten
- Voorlichting/trainingen aan samenwerkingspartners
- Spreekuren
- Begeleiding naar beschermingsbewind

De producten richten zich zowel op risicogroepen als op een breed publiek. Wanneer we spreken over risicogroepen vormen jongeren een doelgroep die het meldpunt wil bereiken. In de maatschappij is namelijk een steeds groter wordende groep jongeren met schuldenproblematiek te constateren. Onder het mom van "jong geleerd is oud gedaan", worden jongeren actief benaderd.

Met de inzet van preventie boeken wij als *resultaat* dat mensen niet in de financiële problemen komen en voorkomen wij dat er nieuwe schulden ontstaan of dat schulden groter worden. In de eerste plaats zorgen we er dus voor dat mensen geen beroep hoeven te doen op de Kredietbank West-Brabant (=primaire preventie). In de tweede plaats proberen we met preventie vroegsignalering van schulden te bevorderen (= secundaire preventie). En in de derde plaats proberen we terugval en recidive te voorkomen (=tertiaire preventie).

Bovenstaande is uitgewerkt in het "activiteitenoverzicht preventie en nazorg", dat als bijlage 1 is opgenomen bij dit plan.

Pijler 2: Stabilisatie

Het *doel* van stabilisatie is om de uitgaven en inkomsten met elkaar in balans te brengen. Een eerste voorwaarde om voor een schuldenaar iets te kunnen betekenen is dat er tussen inkomsten en uitgaven een dusdanige balans is dat de vaste lasten (huur, energie, zorgpremie en water) in ieder geval betaald kunnen worden. Een balans tussen inkomsten en uitgaven is een noodzakelijke voorwaarde om op enig moment een schuldregeling te kunnen opstarten. Tijdens het stabilisatietraject mogen er geen nieuwe schulden ontstaan.

Voorbeelden van *activiteiten* die het meldpunt in dit kader verricht zijn:

- adviseren en bijstaan om beslagen op inkomen, uitkering of een toeslag correct toegepast te krijgen (en waar mogelijk te staken)
- adviseren om inkomensondersteunende voorzieningen aan te vragen



'Mijn klantmanager heeft contact gelegd met verslavingszorg. Ik durfde niet meer terug want het ging daar al drie keer mis. Ik ga volgende week weer naar ze toe. Als ik vijf maanden m'n vaste lasten heb betaald en geen nieuwe schulden maak, mag ik terugkomen. Ik ga daar met verslavingszorg aan werken. Ik ga het echt proberen!'

Daarnaast biedt het meldpunt in deze pijler een aantal *producten* aan:

- budgetbeheer in diverse gradaties
- flankerende hulpverlening door o.m. algemeen maatschappelijk werk

Binnen deze pijler richt het meldpunt zich op de volgende *doelgroepen*:

- Personen waarbij het inkomen niet op orde is of de vaste lasten te hoog zijn
- Jongeren zonder afloscapaciteit
- personen met "niet-regelbare schulden"
- personen waarbij sprake is van niet regelbaar gedrag (alleen in specifieke situaties)⁴

Met de inzet van stabilisatie boeken wij verschillende resultaten. In de eerste plaats zorgen we ervoor dat we bij mensen die niet direct kunnen instromen in een schuldregeling, de stabiliteit creëren die nodig is om dat op een later moment wel te kunnen. In de tweede plaats dragen we er bij de groep voor wie een schuldregeling ook op afzienbare termijn niet binnen bereik ligt, aan bij dat hun situatie niet verder escaleert. Stabilisatie kan dus een voorfase zijn van *oplossen*, maar dit is niet per definitie het geval.

Pijler 3: Oplossen schulden:

Het *doel* van oplossen is om een schuldenvrije toekomst te realiseren. Uitgangspunt in deze pijler is dat de schuldenaar in principe zijn schulden volledig afbetaalt. Soms is daarvoor een herschikking van de verplichtingen nodig. Dit doet het meldpunt via de Kredietbank West-Brabant door de inzet van betalingsregelingen of herfinancieringen. Als volledige betaling niet realistisch is, probeert de kredietbank een schuldsanering of schuldbemiddeling te treffen. Dit is in principe een driejarige regeling waarbij aan crediteuren op enig moment wordt gevraagd om kwijtschelding te verlenen van (een deel van) de schulden.

⁴ Uitgangspunt om in behandeling te zijn, is dat iemand gemotiveerd is en dat in gedrag laat zien. Bij niet regelbaar gedrag (afspraken niet nakomen, nieuwe schulden maken) is vaak sprake van onvoldoende motivatie. In die gevallen wordt er ook geen stabilisatie aangeboden. In specifieke situaties wordt stabilisatie wel aangeboden bij niet regelbaar gedrag. Denk in dit kader bijvoorbeeld aan de situatie waarin een schuldenaar beperkte verstandelijke vermogens heeft en zal doorstromen naar beschermingsbewind. In een dergelijke situatie is het gedrag niet regelbaar maar is er toch aanleiding om tijdelijk stabilisatie aan te bieden.

De *producten* die de Kredietbank West-Brabant in deze pijler inzet zijn:

- schuldsanering
- schuldbemiddeling
- herfinanciering
- betalingsregeling



'Die schuldsanering zal best zwaar zijn. Ook met Sinterklaas krijg ik geen extra geld. Maar goed, ik weet waar we het voor doen. Het wordt drie jaar doorbijten.'

Binnen deze pijler zijn de volgende doelgroepen benoemd:

- personen ouder dan 18 jaar, die zich melden voor schuldhulpverlening
- personen met "regelbare schulden"
- personen die "regelbaar zijn"

Met de inzet van de producten in deze pijler boeken wij als *resultaat* dat schuldenaren op een afzienbare termijn schuldenvrij worden.

Samengevat is de inzet in de drie pijlers als volgt.



Figuur 5: pijlers waar de schuldhulpverlening op rust

Gezinnen met kinderen

De Wet gemeentelijke schuldhulpverlening schrijft voor dat de gemeente in haar beleidsplan expliciet vastlegt wat de inzet is ten behoeve van gezinnen met kinderen. Het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal hanteert als uitgangspunt dat zij iedereen die zich meldt, direct in behandeling neemt en zorgt voor een passend aanbod (zie kwadrant blz. 7). Mocht er op enig moment toch een wachtlijst ontstaan, dan zal zij gezinnen met kinderen daarop voorrang geven.

2.2 Samenwerking met kern- en ketenpartners leggen we vast

Voor een substantieel deel van de schuldenaren geldt dat zij niet alleen financiële problemen hebben maar ook daarmee samenhangende problemen. Om invulling te geven aan een integrale aanpak werkt schuldhulpverlening in Roosendaal op verschillende manieren samen met kern- en ketenpartners, al dan niet op basis van een subsidierelatie met concrete afspraken over de inzet bij de uitvoering van schuldhulpverlening. Voor partijen waarmee de gemeente op het gebied van schuldhulpverlening geen subsidierelatie heeft, geldt dat nauwe samenwerking wel cruciaal kan zijn voor effectieve schuldhulpverlening. Voorbeelden van ketenpartners zijn verslavingszorg, maatschappelijke opvang, de GGZ.

2.3 In het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal vindt regievoering op cases plaats

Om op dossierniveau regie te voeren, vindt casuïstiek overleg plaats in het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal. Het Meldpunt Schuldhulpverlening wordt vooral gebruikt voor het bespreken van ingewikkelde multi-problematiek. Gemeente, Kredietbank en Traverse (maatschappelijk werk) zijn vaste gesprekspartner in het Meldpunt. Ook andere partners gaan vanaf 2012 actief deelnemen, zo heeft Novadic Kentron onlangs aangegeven dat zij graag willen aanschuiven in het overleg. De besprekingen kunnen leiden tot beleidsmatige of uitvoeringstechnische aanpassingen.

2.4 Stuurgroep Meldpunt Schuldhulpverlening heeft bewakende en signalerende rol

Het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal voorziet in een platform om in individuele gevallen tot een oplossing te komen. Om na te gaan of er patronen zitten in de te bespreken situaties en te inventariseren of er zaken zijn die op strategisch niveau om een oplossing vragen, heeft Roosendaal een stuurgroep ingesteld. Zij gaat vooral na of er zaken zijn die om een structurele oplossing of werkwijze vragen. In de stuurgroep zitten: teamleider sociale zaken, hoofd kredietbank en bestuurder Traverse. De opdracht van de Stuurgroep voor de Schuldhulpverlening is tweeledig:

Beleidsmatige opdracht:

'Het op beleidsniveau signaleren van knelpunten vanuit de praktijk van schuldhulpverlening en armoedebeleid door professionele spelers in Roosendaal, met openheid naar vrijwilligersorganisaties en andere initiatieven.

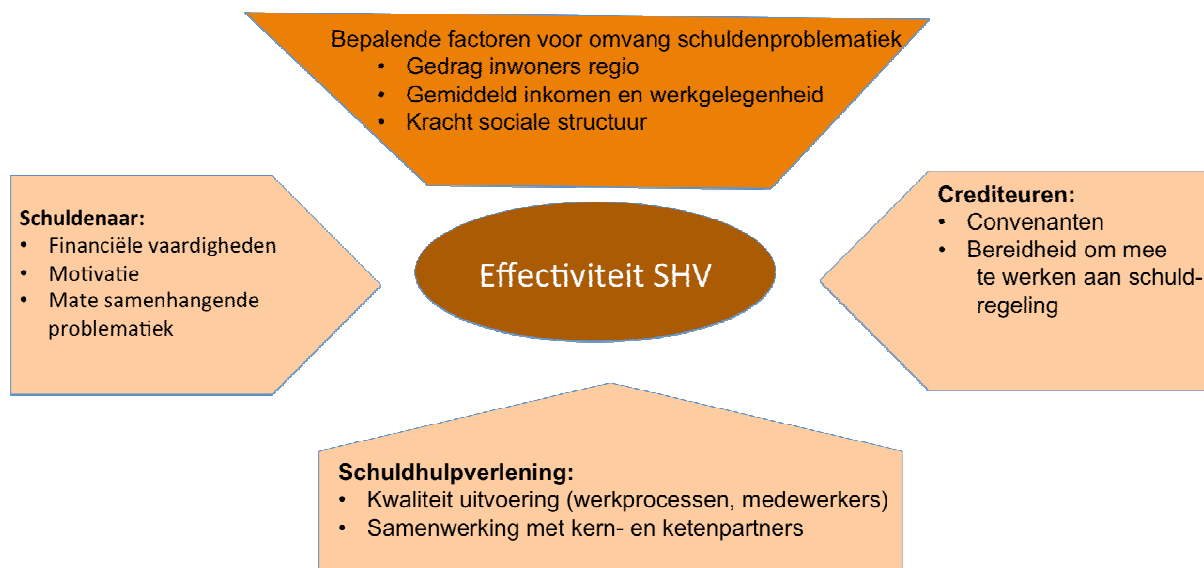
Praktische opdracht:

Het ontwikkelen van oplossingen van gesignaleerde knelpunten; het uitwisselen van informatie en het nemen van nieuwe initiatieven; het gevraagd en ongevraagd adviseren van de gemeente Roosendaal ten aanzien van het te voeren / gevoerde beleid'.

3 De sturing, kwaliteit en verantwoording is resultaatgericht

3.1 Effectiviteit wordt bepaald door een combinatie van factoren

Eén van de beoogde doelen van de aankomende Wet gemeentelijke schuldhulpverlening is de effectiviteit van de schuldhulpverlening te vergroten. Om te kunnen sturen op effectiviteit moet er in de eerste plaats inzicht zijn in de variabelen die de effectiviteit bepalen. Dit zijn er grofweg vier: sociaal-demografische factoren, kenmerken van de schuldenaren, kenmerken van de crediteuren en de opzet en uitvoering van de schuldhulpverlening. Figuur 6 bevat een weergave van deze variabelen.



Figuur 6: factoren die de effectiviteit van de schuldhelpverlening beïnvloeden

We meten de effectiviteit door na te gaan wat de resultaten zijn van de Kredietbank West-Brabant. Door ook gegevens van de intake door Traverse bij te houden die betrekking hebben op het gedrag of de mogelijkheden van schuldenaren en crediteuren, doen we recht aan de afhankelijkheidsrelatie waarin de kredietbank opereert. Haar resultaten zijn immers niet alleen afhankelijk van haar eigen functioneren maar ook van de aard van de schuldenproblematiek die zich aandient en de opstelling van schuldenaren en crediteuren.

De onderstaande tabel bevat een overzicht van de gegevens die Roosendaal structureel gaat verzamelen om meer te gaan sturen op de effectiviteit.

Criteria: te registreren gegevens	Prestatieindicator: gehanteerde norm om waarde resultaat te waarderen
1. Intake; ingenomen aanvragen	2012-2016 10 procent minder aanvragen doorsturen naar kredietbank die <ul style="list-style-type: none"> • later tijdens het minnelijk traject zouden worden ingetrokken. • Schulden bevatten die niet saneerbaar zijn. • later tijdens het minnelijk traject zouden worden afgewezen wegens onvoldoende medewerking van cliënt.
2. betreft de doorgestuurde aanvragen en afhandeling daarvan	2012-2016 <ul style="list-style-type: none"> • 10 procent meer succesvolle pogingen voor een minnelijke schuldregeling • 10 procent minder budgetbeheerzaken • 10 procent minder trajecten schuldregeling
3. aantal weken wachttijd	2012-2016 <ul style="list-style-type: none"> • maximaal vier weken
4. gemiddelde doorlooptijd	2012-2016 <ul style="list-style-type: none"> • bij stabilisatie gemiddeld 10 procent korter

	<ul style="list-style-type: none"> • bij treffen schuldregeling gemiddeld 10 procent korter
5. aantal crisissituaties	2012-2016 <ul style="list-style-type: none"> • 90 procent crisissituaties binnen drie werkdagen intake
6. Klanttevredenheid kredietbank	2012-2016 <ul style="list-style-type: none"> • gemiddeld een 7
7. Aantal keer dat de opstelling van crediteuren een oplossing in de weg staat (oplossing in de zin van stabilisatie of schuldregeling)	2012-2016 <ul style="list-style-type: none"> • afname van 10 procent ten opzichte van 2011
8. Preventie	2012-2016 <ul style="list-style-type: none"> • 150 jongeren bereikt met diverse activiteiten • 50 personen bereikt middels de cursus “baas over je geld” • 5 voorlichtingsbijeenkomsten voor risicogroepen

3.2 Kwaliteitsborging

In figuur 6 wordt de kwaliteit van de schuldhulpverlening aangewezen als een van de bepalende factoren voor de effectiviteit. De kwaliteit wordt beoordeeld vanuit de gedragkant. Het is essentieel dat schuldeisers vertrouwen hebben in de wijze waarop de gemeentelijke schuldhulpverlening wordt uitgevoerd en dat recht wordt gedaan aan hun belangen. Het werken volgens standaardafspraken levert een belangrijke bijdrage aan het vertrouwen van schuldeisers in de gemeentelijke schuldhulpverlening. Het belang van klanten vraagt echter in een aantal gevallen om gestandaardiseerd maatwerk. Voor het behoud van het vertrouwen van schuldeisers, is afwijking van de standaardafspraken alleen mogelijk ingeval de klant en de schuldeisers daarmee instemmen.

Hoe wordt de kwaliteit geborgd?

Naast het aanbieden van gestandaardiseerd maatwerk is het voldoen aan aantoonbare kwaliteitseisen een belangrijke toegevoegde waarde voor het vertrouwen van zowel schuldeisers als schuldenaren. De NVVK (Vereniging voor schuldhulpverlening en sociaal bankieren) is de koepelorganisatie van schuldhulpverlenende instanties in Nederland. De NVVK heeft gedragscodes ontwikkeld waarin richtlijnen voor goede schuldhulpverlening opgenomen zijn. De Kredietbank West-Brabant is lid van de NVVK en hanteert de gedragscodes omdat deze bindend zijn voor de leden. Het betreft de volgende gedragscodes:

1. gedragscode schuldregeling
2. gedragscode budgetbeheer
3. gedragscode sociaal bankieren

Door te werken volgens deze gedragscodes is de kwaliteit van de schuldhulpverlening geborgd. Ook Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal werkt conform de gedragscode van het NVVK.

Kwaliteitstoetsing

De gemeentelijke kwaliteitsborging is opgenomen in het kwaliteitsplan van Kredietbank West-Brabant. De medewerker kwaliteit heeft een belangrijke rol in het monitoren van het kwaliteitsniveau van de integrale schuldhulpverlening.

Een ander onderdeel van het kwaliteitsplan is het houden van tevredenheidsonderzoeken onder klanten en schuldeisers door Kredietbank West-Brabant, waarvan de uitkomst een belangrijk signaal geeft over de stand van het kwaliteitsniveau. Streefcijfer in het klanttevredenheidsonderzoek is een 7. Daarnaast gaat de kredietbank ook tevredenheidsonderzoeken houden onder de kern- en

ketenpartners. Mogelijk leidt de uitkomst daarvan tot afspraken tot verbetering van de integrale samenwerking.

3.3 Verantwoording richting gemeenteraad

Conform de voorstellen in het Wetsvoorstel gemeentelijke schuldhulpverlening wordt de gemeenteraad jaarlijks via de P&C cyclus geïnformeerd over de resultaten van de schuldhulpverlening. Indien daar aanleiding toe is, wordt op dat moment ook dit beleidsplan bijgesteld.

4 Juridische context

De invoering van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening kent juridische gevolgen voor de dagelijkse praktijk. De beginselen van de Algemene wet bestuursrecht zijn van toepassing op de gemeentelijke schuldhulpverlening. Dit was voor de invoering van de wet niet het geval. Dit betekent dat aan het indienen van een aanvraag voor schuldhulpverlening juridische gevolgen kleven. Concreet betekent dit dat met de invoering van de wet ook een procesgang naar bezwaar en beroep mogelijk is geworden.

De inwoner doet een aanvraag voor toegang tot de gemeentelijke schuldhulpverlening. Het college neemt het besluit op deze aanvraag. Het nemen van het besluit is via het Mandaatbesluit gemandateerd aan Traverse, Kredietbank West-Brabant en productontwikkelaar voorzieningen bij de gemeente.

Het besluit op de aanvraag deelt het college mede in een beschikking. Het besluit moet deugdelijk gemotiveerd worden en binnen 8 weken worden genomen. Indien de aanvrager zijn aanvraag moet aanvullen met nadere gegevens en de aanvrager dit niet tijdig doet, kan een aanvraag conform de Algemene wet bestuursrecht ook buiten behandeling worden gesteld.

De volgende besluiten zijn vatbaar voor bezwaar (en later beroep):

- besluit tot het weigeren van schuldhulpverlening
- besluit tot het doen van een aanbod voor schuldhulpverlening
- besluit tot het intrekken van het aanbod dan wel het beëindigen van de regie over de schuldhulpverlening
- besluit tot het wijzigen van het aanbod of het nader invullen daarvan

Als er een aanbod gedaan wordt, kan men het ook niet eens zijn met de inhoud ervan. Dit kan dus een grond zijn om een bezwaarschrift in te dienen.

Na inwerkingtreding van de nieuwe wet wordt deze nieuwe werkwijze binnen de gemeente geïmplementeerd. Het mandaatbesluit wordt dan door de gemeente aangepast.

In de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening is opgenomen wie toegang krijgt tot de gemeentelijke schuldhulpverlening, onder welke voorwaarden, en welke verplichtingen gelden voor het verstrekken van inlichtingen en medewerking.

Zodra een aanvrager toegang tot de schuldhulpverlening wordt verleend, wordt hem een passend aanbod gedaan in de vorm van een traject. Dit aanbod is echter niet vrijblijvend. Schuldhulpverlening heeft immers zijn prijs. Van de klant wordt een actieve deelname verwacht aan zijn traject. Hij heeft een inlichtingenplicht en hij heeft een plicht tot medewerken. Komt hij deze verplichtingen niet na, dan werkt dit belemmerend. Het college kan hem vervolgens daarvoor "sanctioneren", bijvoorbeeld door het traject stop te zetten.

5 Financiering

Door het rijk worden met de invoering van de nieuwe wet ten aanzien van de uitvoering van de schuldhulpverlening geen extra structurele middelen ter beschikking gesteld. Het is zo dat in het nieuwe regeer- en gedoogakkoord “Vrijheid en Verantwoordelijkheid” per 2012 een structurele bezuiniging van € 20 miljoen is ingeboekt op schuldhulpverlening. In 2011 wordt de schuldhulpverlening gefinancierd uit een aantal budgetten: gemeentelijke middelen, rijksmiddelen en het participatiebudget.

5.1 Gemeentelijke middelen

Gemeenten hebben bij schuldhulpverlening de regie in handen. Zij kunnen zelf prioriteiten stellen en kiezen hoe zij de schuldhulpverlening willen organiseren. Gemeenten kunnen eigen middelen inzetten, bijvoorbeeld in de vorm van subsidies.

Jaarlijks legt het college in de P&C cyclus verantwoording af aan de gemeenteraad over de uitvoering van dit door de gemeenteraad vastgestelde plan met betrekking tot integrale schuldhulpverlening. De bespreking van het Jaarrekening in de gemeenteraad kan uiteraard aanleiding zijn om het beleid en de uitvoering van de integrale schuldhulpverlening bij te stellen. Op deze manier is gegarandeerd dat de gemeentelijke schuldhulpverlening en de effectiviteit ervan ten minste jaarlijks op de agenda van de gemeenteraad staat. Dit plan heeft een looptijd van 4 jaar. Naar verwachting wordt voor 2016 en verder een nieuw plan opgesteld.

5.2 Meerjarige financiering

De kosten hebben betrekking op werkzaamheden die worden uitgevoerd door Kredietbank West-Brabant. De kosten voor flankerende hulpverlening zijn opgenomen in de reguliere dienstverleningsovereenkomst met Traverse. Op basis van inzichten uit 2010 en 2011 en rekeninghoudend met de ontwikkelingen⁵ voor de komende jaren is de verwachting dat het bestedingspatroon circa 300.000 zal bedragen.

Voor 2012 is in de 1e bestuursrapportage voorzien in aanvullende dekkingsmiddelen, omdat het budget uit de primaire begroting 2012, mede door de korting vanuit het Rijk (ad €63.000,-), niet toereikend is (vanuit het minimabeleid en de geormerkte middelen voor bijz. bijstand uit de septembercirculaire 2011, voorstel 29 van 1e bestuursrapportage).

Voor de meerjarenbegroting 2013 is het uitgavenkader voor schuldhulpverlening bijgesteld naar het niveau van 2011 door herschikking van budgetten binnen programma 6.

⁵ In hoofdstuk 2, paragraaf 2.2, is uitgewerkt wie toegang heeft tot de gemeentelijke schuldhulpverlening (passend aanbod). Op basis van deze cijfers is het mogelijk om globaal een meerjarige financiering van de gemeentelijke schuldhulpverlening in beeld te brengen.

Bijlagen

Bijlage 1: activiteitenoverzicht preventie en nazorg 2012-2015

Met de komst van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) zijn gemeenten verplicht beleid en maatregelen te formuleren om te voorkomen dat burgers schulden aangaan die zij niet (meer) kunnen aflossen.

Net als in de gezondheidszorg geldt ook voor schuldsituaties dat voorkomen altijd beter is dan genezen. Om die reden zet het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal in op preventie en nazorg. Bij de uitwerking hiervan neemt het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal als vertrekpunt dat schuldenproblematiek ook een gedragsprobleem is. Verkeerde keuzes, geen bereidheid om bepaalde concessies te doen of het onvermogen om realistische inschattingen te maken, spelen naast life-events in veel schuldsituaties een rol bij het ontstaan van de financiële problemen.

Preventie en nazorg vormen samen pijler 1 van de uitvoering van schuldhulpverlening. Het *doel* van preventie en nazorg is het komen tot bewustwording bij mensen en om te voorkomen dat zij (opnieuw) financiële verplichtingen aangaan die niet betaald kunnen worden, waardoor belemmeringen voor participatie en/of maatschappelijke kosten worden voorkomen.

Als instrumenten gebruikt het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal massamediale informatieverstrekking door de Kredietbank West-Brabant; gerichte groepsvoorlichting door gemeente en Traverse, gericht individueel advies en het aanleren van vaardigheden eveneens door Traverse. Verder worden ook in het netwerk van het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal initiatieven ontwikkeld die preventie tot doel hebben. Denk hierbij aan Het Centrum voor Jeugd en Gezin die informatie op ouderavonden aanbiedt aan ouders en kinderen over thema's; als leren sparen; hoeveel zakgeld geef ik mijn kind etc.

Voorbeelden van *activiteiten* die het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal in dit kader verricht zijn:

- Gastlessen op scholen
- Voorlichting aan verschillende (risico)doelgroepen
- Voorlichting/trainingen aan samenwerkingspartners
- Spreekuren

Het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal biedt in deze pijler een aantal *producten* aan:

- Budgetcursus "baas over je geld"
- Budgetadviesgesprek
- Communicatiemiddelen: website en folders

De producten van de kredietbank richten zich zowel op risicogroepen als op een breed publiek. Wanneer we spreken over risicogroepen vormen jongeren een doelgroep die het Meldpunt Schuldhulpverlening Roosendaal wil bereiken. In de maatschappij is namelijk een steeds groter wordende groep jongeren met schuldenproblematiek te constateren. Onder het mom van "jong geleerd is oud gedaan", worden jongeren actief benaderd.

Zo worden al enkele jaren gastcolleges gegeven aan Bbl studenten aan het Kellebeekcollege. Het betreft hier mensen die werkzaam zijn in de zorg en 1 dag per week naar school gaan. Met deze gastcolleges wordt de studenten kennis meegegeven over schuldhulpverlening. Zij komen in hun werk immers "achter de voordeur" bij mensen, worden met veel leed geconfronteerd waaronder

financiële problemen. De gastlessen dragen er in bij dat problematiek wordt herkend en dat men weet waar hulp moet worden gezocht.

Ook zijn er contacten met ROC om in andere beroepsopleidingen het thema “omgaan met geld” tot vast onderdeel van het lespakket te maken

Met de inzet van preventie boeken wij als *resultaat* dat mensen niet in de financiële problemen komen en voorkomen wij dat er nieuwe schulden ontstaan of dat schulden groter worden. In de eerste plaats zorgen we er dus voor dat mensen geen beroep hoeven te doen op het Meldpunt Schuldhelpverlening Roosendaal (=primaire preventie). In de tweede plaats proberen we met preventie vroegsignalering van schulden te bevorderen (= secundaire preventie). En in de derde plaats proberen we terugval en recidive te voorkomen (=tertiaire preventie).

Voorlichting is de belangrijkste tak van preventie. het Meldpunt Schuldhelpverlening Roosendaal zet voorlichting breed in, maar geeft in de periode van dit plan prioriteit aan de doelgroep jongeren. Naast het onderhouden en verbeteren van bestaande voorlichtingsmethodes, biedt het plan ook ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. In het hierna volgende schema wordt in beeld gebracht welke activiteiten gaan plaatsvinden.

Reguliere preventie activiteiten

1. Voorlichting aan gemeenten/ketenpartners/schuldeisers/ (risico-) doelgroepen/ overigen
Doelgroep Professionals die beroepsmatig te maken (kunnen) krijgen met mensen met (risico) tot schulden, samenwerkende gemeenten, hulpverleners, schuldeisers, vrijwilligers, woningbouwverenigingen. En burgers die het risico lopen op financiële problemen.
Doel - vroegsignalering van (problematische) schulden en doorverwijzen van mensen naar het Meldpunt Schuldhelpverlening Roosendaal - voorlichting over minimabeleid Gemeente Roosendaal
Gewenste resultaten jaarlijkse bijeenkomst met gecontracteerde regiopartners (gemeenten) ter bevordering van deskundigheid en evaluatie van werkafspraken - jaarlijkse vraaggerichte bijeenkomsten met minimaal 3 ketenpartners ter bevordering van deskundigheid en evaluatie van werkafspraken en jaarlijks 2 nieuwe afspraken met mogelijke ketenpartners op het gebied van vroegsignalering en voorlichting - jaarlijks 5 vraaggerichte voorlichtingsbijeenkomsten aan (risico-)doelgroepen
Inzet uitvoering De inzet bedraagt 30 uur per jaar en vallen onder de reguliere werkzaamheden van de productontwikkelaar

2. Nazorg binnen schuldregeling
Doelgroep Burgers die een schuldhelpverleningstraject hebben afgerond.
Doel Het voorkomen van recidive.
Gewenste resultaten Aan burgers die een schuldhelpverleningstraject hebben afgerond, is nazorg geboden.
Inzet uitvoering Inzet zit binnen huidige normtijd van een aanvraag schuldregeling. (wordt uitgevoerd door kredietbank en Traverse met de bestaande budgetten)

3. Baas over je geld
Doelgroep Burgers in Gemeente Roosendaal
Doel Vraaggericht bieden van hulp bij het uitzoeken van de financiële administratie en verwijzing naar landelijke en gemeentelijke inkomensondersteunende regelingen of schuldhulpverleningstraject.
Gewenste resultaten <ul style="list-style-type: none"> - er is permanent een aanbod aan burgers om hier gebruik van te maken - mensen die een WWB uitkering aanvragen krijgen eveneens een aanbod voor dit product
Inzet uitvoering Wordt binnen het bestaande budget van Traverse uitgevoerd.

4. Inzet communicatie
Doelgroep Burgers in Gemeente Roosendaal en ketenpartners
Doel Informereren over acties en mogelijkheden schuldhulpverlening
Gewenste resultaten <ul style="list-style-type: none"> - twee maal per jaar berichtgeving over werkzaamheden Kredietbank en speciale acties in krant, huis-aan-huisbladen. - Website up to date
Inzet uitvoering De inzet bedraagt 20 uur per en vallen onder de reguliere werkzaamheden van de productontwikkelaar en afdeling communicatie

5. thema burgerschap Kellebeekcollege
Doelgroep Leerlingen BBL onderwijs richting zorg.
Doel Uitleg over schuldhulpverlening
Werkwijze Eens per jaar vinden themadagen “burgerschap” plaats bij het Kellebeekcollege. Vanuit het MSR worden gastcolleges verzorgd
Gewenste resultaten Deze studenten komen bij burgers “achter de deur” en kunnen door kennis van zaken te hebben een belangrijke bijdrage leveren in: <ul style="list-style-type: none"> - Vroegsignalering van schulden - Adequate verwijzing naar schuldhulpverlening
Inzet uitvoering De inzet bedraagt 12 uur per en vallen onder de reguliere werkzaamheden van de productontwikkelaar

Bijlage 2: de opbrengst van nieuwe aanpak

In termen van cijfers zijn 662 intakegesprekken voor schuldhulpverlening ingepland over 2011. Deze gesprekken worden uitgevoerd door (schuld)hulpverleners van Traverse.

Hierbij kennen we een no-show van ca 15 %, een kleine 100 mensen kwam zonder opgave van reden niet opdagen voor het gesprek. Na het voeren van een intakegesprek werd voor 372 cliënten een aanvraag voor schuldregeling doorgestuurd naar Kredietbank West-Brabant.

In 190 gevallen kwam het niet tot het innemen van een aanvraag om verschillende redenen zoals;

- tijdens het gesprek blijkt dat er geen sprake is van een problematische schuldensituatie, cliënt krijgt wel adviezen mee;
- cliënt wil na uitleg toch eerst zelf proberen om zijn problemen op te lossen;
- cliënt kan zich niet verenigen met de voorwaarden die door schuldhulpverlening worden opgelegd;
- Er dient eerst een oplossing te worden gevonden voor andere problemen voordat schuldhulpverlening haalbaar is (soms wordt dan wel een stabilisatietraject gestart);
- Andere redenen

In 2011 werden 372 aanvragen doorgestuurd naar Kredietbank West-Brabant, dit resulteerde in:

- 218 schuldhulpverleningstrajecten (minnelijk, dan wel aanbod voor wettelijk traject WSNP)
- 35 zaken waar eerst een voortraject nodig was met ondersteuning van maatschappelijk werk of andere hulpverlening.
- 16 Cliënten hebben alsnog de aanvraag ingetrokken
- 18 cliënten konden met hulp alsnog zelf een oplossing vinden.
- 12 cliënten kon geen aanbod worden gedaan wegens niet saneerbare schulden
- 53 cliënten werden tijdens het traject afgewezen wegens onvoldoende medewerking
- De overige zaken werden om verschillende andere redenen afgewezen

Ook in de zaken die werden afgewezen is met regelmaat hulp aangeboden door Traverse om tot een zo stabiel mogelijke situatie te kunnen komen.

Het invoeren van de nieuwe werkwijze bij intake, moet tot gevolg hebben dat het aantal zaken wordt teruggedrongen die tijdens de behandeling door de kredietbank alsnog worden ingetrokken; waar de klant onvoldoende meewerkt of waar niet saneerbare schulden aanwezig blijken te zijn.

Het is niet zo dat met deze klanten niets wordt gedaan. In veel gevallen zullen zij worden doorverwezen naar Traverse om daar te werken aan gedrag en vaardigheden zodat een schuldhulpverleningstraject meer succesvol zal zijn.

Het is nauwelijks in te schatten wat de impact van bezuinigingen, recessie, toenemende werkloosheid gaat worden op het aantal mensen wat een beroep gaat doen op schuldhulpverlening. Voor 2012 gaan we uit van een stijging van 10 %. Door de nieuwe werkwijze verwachten we evenwel in 2012 ongeveer 375 aanvragen naar kredietbank West-Brabant door te sturen voor schuldhulpverlening.

Afgezet tegen de bovenstaande gegevens, komt dit ongeveer neer op onderstaande resultaten.

- 665 ingeplande gesprekken
- 375 doorgestuurde aanvragen voor schuldhulpverlening
- 220 Schuldhulpverleningstrajecten (minnelijk dan wel wettelijk)
- 50 stabilisatietrajecten + flankerende hulpverlening
- 45 preventie/nazorg, maar geen schuldhulpverleningstraject

Voor de jaren 2013 en 2014 wordt een zelfde aantal aanvragen begroot, afhankelijk van de resultaten over 2012. Echter, afwijkingen zijn mogelijk, bijvoorbeeld als gevolg van nieuwe wetgeving (aanscherping van de Wet werk en bijstand, de afschaffing van de Wet investeren in jongeren en de Wet Inkomensvoorziening Kunstenaars per 2012 en de invoering van de Wet werken naar vermogen per 2013).

Schuldhelpverlening loont!

Samenvatting eindrapport

Veruit de meeste gemeenten voeren schuldhelpverlening (SHV) uit. Zij doen dit zelf of kopen het in. De uitvoering vindt plaats in een dynamische context.⁶ In de afgelopen jaren steeg het aantal aanvragen in de meeste gemeenten met zeker 10 procent per jaar. De schuldenpakketten waarvoor schuldenaren om hulp vragen worden complexer en er is vaker dan voorheen sprake van ingewikkelde multi-problematiek. Deze ontwikkelingen vormen een decor waarin gemeenten op dit moment voor de vraag staan of en zo ja hoeveel zij gaan bezuinigen op schuldhelpverlening. Wethouders, directeuren van sociale diensten en andere beslissers zoeken naar een antwoord op de vraag wat het rendement is van schuldhelpverlening. Uitgebreid onderzoek dat gebaseerd is op empirisch materiaal toont aan dat schuldhelpverlening loont. De kosten blijken lager te zijn dan de baten dus uiteindelijk zal een bezuiniging geld kosten in plaats van opleveren.

Gemiddeld is het rendement van SHV twee keer zo hoog als de kosten

Om na te gaan hoe de kosten en baten van schuldhelpverlening zich tot elkaar verhouden, hebben we in vijf zorgvuldig geselecteerde gemeenten een lokale kosten-baten analyse uitgevoerd. Door er in de selectie onder meer rekening mee te houden dat drie van de vijf afdelingen c.q. uitvoerende organisaties ook voor kleine regiogemeenten werken, mag aangenomen worden dat de resultaten van het onderzoek in behoorlijke mate representatief zijn voor heel Nederland. De belangrijkste conclusie van het onderzoek luidt dat de baten van schuldhelpverlening ruim twee keer zo hoog zijn als de bedragen die de betreffende gemeenten daar aan uitgeven. Gemiddeld gaven de onderzochte organisaties aan schuldhelpverlening € 1,4 miljoen uit per 100.000 inwoners. Daarmee voorkwamen zij gemiddeld genomen een bedrag van € 3,2 miljoen aan uitgaven op andere beleidsterreinen. In de vijf afzonderlijke kosten-baten analyses varieerden de baten van een verhouding van 1:1,70 euro tot 1:2,60 euro. Hiermee wordt bedoeld dat de gemeente met het laagste rendement voor elke euro die zij besteedde aan schuldhelpverlening op een aanwijsbaar aantal andere plekken c.q. beleidsterreinen € 1,70 aan kosten bespaarde. Kortom, de kosten van schuldhelpverlening zijn lager dan de op andere plekken voorkomen kosten. Tabel 1 geeft een overzicht van de verhouding tussen de kosten en baten en de plekken waar de baten vallen (lees kosten worden voorkomen).

Overzicht kosten en baten schuldhelpverlening in euro's per 100.000 inwoners waarbij ten aanzien van het gemiddelde de batenplaatsen in aflopende bedragen zijn geplaatst.

	Gemiddeld	Min	Max
Kosten	1.405.000	1.169.000	1.591.000
Baten	3.260.000	2.727.000	3.864.000
Bespaarde kosten WWB	1.442.000	1.133.000	1.886.000
Bespaarde kosten WW	586.000	434.000	664.000
Bespaarde kosten dakloosheid (zorg en veiligheid)	509.000	279.000	913.000
Bespaarde kosten huisuitzettingen	396.000	215.000	811.000

⁶ In de periode 2007-2010 constateerden NVVK-leden onder meer dat het gemiddeld aantal crediteuren per pakket steeg van 13 naar 16 en dat het aantal aanvragen steeg van 47.500 naar 78.986 (jaarverslagen NVVK 2011 en 2008)

Bespaarde kosten Maatschappelijke opvang	169.000	92.000	317.000
Bespaarde kosten afsluiten gas water licht	94.000	47.000	179.000
Bespaarde kosten maatschappelijk werk	31.000	18.000	47.000
Bespaarde kosten GGZ	24.000	15.000	39.000
Bespaarde kosten betalingsregelingen woningcorporaties	9.000	5.000	12.000

Uitkeringen en wonen zijn de belangrijkste batenplaatsen

Uit een analyse van de batenplaatsen blijkt dat er twee plekken zijn waar de voorkomen kosten het hoogst zijn: WW- en WWB-uitkeringen en wonen. De bespaarde kosten op bijstandsuitkeringen vormen hierbij het grootste bedrag. Deze voorkomen kosten werken direct positief uit op de gemeentelijke begroting. Voor de baten die niet direct op de gemeentelijke begroting vallen, geldt dat het UWV en de woningcorporaties het meeste profijt hebben van de activiteiten van de gemeentelijke schuldhulpverleningsinstanties.

Uitkeringen zijn een belangrijke batenplaats

Met behulp van bestandsanalyses waarbij de cliëntenbestanden van de sociale dienst en de schuldhulpverlenende organisaties aan elkaar zijn gekoppeld, zijn we nagegaan of een aanbod van schuldhulpverlening effect heeft op de gemiddelde uitkeringsduur. Dit blijkt het geval te zijn. Als WWB-ers gebruik maakten van schuldhulpverlening was de uitkeringsduur 4 tot 12 maanden korter. Aangezien een WWB-uitkering de gemeente ongeveer € 17.800 per jaar kost (inclusief uitvoeringskosten) en gemiddeld 36 procent van de verzoekers om schuldhulpverlening een WWB-uitkering hebben, zijn de door schuldhulpverlening in te zetten voorkomen kosten op dit vlak hoog. Voor onze berekeningen zijn wij uitgegaan van de meest behoudende schatting (4 maanden). Dit levert in de vijf onderzoeksgemeenten gemiddeld 1.285.000 euro op per 100.000 inwoners. Indien wij uit waren gegaan van een gemiddelde verkorting van de uitkeringsduur van 12 maanden, dan had dit maar liefst een besparing van 3.854.000 per 100.000 inwoners opgeleverd.

Onder de verzoekers om schuldhulpverlening is een substantiële groep die betaald werk verricht. Ook bij die groep draagt schuldhulpverlening bij aan het voorkomen van kosten. Werkgevers vinden het doorgaans vervelend als er beslag wordt gelegd op het inkomen van hun medewerkers. Het levert extra werk op en is soms zelfs een reden om een tijdelijk contract niet te verlengen. Ook kan de psychosociale druk die het hebben van een schuld met zich meebrengt ertoe leiden dat iemand zijn baan verliest. De baten die worden gegenereerd doordat met behulp van schuldhulpverlening wordt voorkomen dat de schuldenproblematiek verder escaleert en iemand zijn baan verliest schatten wij in op 705.000 euro per 100.000 inwoners. Deze schatting is ontleend aan de inschattingen van de consultants die betrokken zijn bij de schuldenaren wier dossiers wij onderzochten. Tachtig procent van deze baten komen ten goede aan het UWV in verband met het minder verstrekken van WW-uitkeringen en de rest (20%) heeft betrekking op bijstandsuitkeringen

Wonen is ook een belangrijke batenplaats

Een tweede belangrijke batenplaats is wonen. 77 procent van de verzoekers om schuldhulpverlening woont in een sociale huurwoning. Meer dan de helft van deze groep heeft aanzienlijke betalingsachterstanden bij een woningcorporatie. Bij betalingsproblemen proberen corporaties in eerste instantie om betalingsregelingen te treffen met hun huurders. Indien iemand niet alleen een huurschuld heeft maar ook (tal) van andere schulden, dan leden deze regelingen doorgaans niet tot

het beoogd effect. Door schuldhulpverlening in te zetten, kunnen betalingsproblemen opgelost worden wat er toe leidt dat woningcorporaties minder betalingsregelingen hoeven te treffen. De kosten van een betalingsregeling bedragen gemiddeld circa 45 euro, hetgeen resulteert in een voorkomen kostenpost van ongeveer 9.000 euro per 100.000 inwoners.

Als het niet lukt om de betalingsachterstanden af te lossen, kunnen woningcorporaties overgaan tot een huisuitzetting. De kosten die woningcorporaties daar voor maken variëren van ongeveer 5.000 tot 7.000 euro. Ook plegen schuldhulpverlenende organisaties crisisinterventies om huisuitzettingen te voorkomen en heeft in sommige gemeenten de schuldhulpverlenende organisatie convenanten afgesloten met woningcorporaties om huisuitzettingen te voorkomen. In de vijf onderzochte gemeenten zijn vorig jaar 639 huisuitzettingen voorkomen, hetgeen gemiddeld 396.000 euro per 100.000 inwoners aan baten oplevert. Dit betreft uitsluitend kosten gemaakt door de corporatie. Kosten voor bijvoorbeeld de politie of de gemeente zijn hierin niet meegenomen. Het bedrag omvat onder meer executie-, incasso- en proceskosten en kosten voor het proces verbaal, de ontruimers, het vervangen van de sloten, het opslaan van de boedel en ingebrekestellingen.

Wat leert het onderzoek naar de kosten-baten verhouding van SHV ons?

De belangrijkste les is dat schuldhulpverlening loont. De kosten zijn lager dan de baten wat aanleiding geeft voor bezinning op bezuinigingen. Door in het onderzoek expliciet na te gaan welke baten op de begroting van de gemeente vallen en welke baten daarbuiten, kunnen gemeenten twee conclusies trekken. Ten eerste kunnen ze concluderen dat een bezuiniging op de eigen begroting niet zal leiden tot de beoogde reductie aan uitgaven. Daarnaast lijkt het zinvol om na te gaan welke mogelijkheden er zijn voor co-financiering door diegenen die in behoorlijke mate profiteren van gemeentelijke schuldhulpverlening.

Op een iets minder abstract niveau leiden de uitkomsten nog tot twee andere conclusies. In de eerste plaats lijkt het zinvol om de uitvoering van de WW maar vooral de WWB te verknopen met de uitvoering van de schuldhulpverlening. Door mensen met een WW of WWB-uitkering te verplichten om hun schuldenproblematiek aan te pakken, kan worden bijgedragen aan een snellere uitstroom uit de uitkering. Deels omdat opgeloste schulden een stimulans zijn voor mensen om (weer) aan het werk te gaan of meer te gaan werken. Maar ook omdat werkgevers niet zitten te wachten op medewerkers die veel werk met zich meebrengen vanwege beslagen op hun inkomen of waarbij sprake is van een verhoogd ziekteverzuim door psychosociale problematiek. Voor de meeste schuldenaren met een WWB of WW uitkering geldt dat de samenwerking tussen de schuldhulpverlening en de uitkerende instantie een stuk nauwer kan. Als blijkt dat schuldenproblematiek leidt tot een gemiddeld langere uitkeringsduur (wat dit onderzoek uitwijst), dan ligt het voor de hand het gedrag van uitkeringsgerechtigden zo te beïnvloeden dat zij zowel actief en effectief naar werk zoeken als dat zij al dan niet ondersteund hun bestedingspatroon aanpassen en het aflossen van hun schulden tot hun eigen doel maken.

In de tweede plaats vormen de resultaten van dit onderzoek aanleiding voor gemeenten om nog nadrukkelijker in gesprek te gaan met onder andere de lokale woningcorporaties. Nu blijkt dat er naast de gemeente ook anderen in hoge mate profiteren van de inzet van schuldhulpverlening, lijkt het de moeite waard om met hen na te gaan welke mogelijkheden er zijn voor co-financiering.

Doen gemeenten met hoge baten het beter?

Ten behoeve van dit onderzoek hebben we in vijf gemeenten een lokale kosten-baten analyse uitgevoerd. Naast de voorgaande conclusies leidt het onderzoek ook tot het inzicht dat er lokaal behoorlijke verschillen zijn in de verhouding tussen de kosten en de baten. Het gegeven dat een gemeente een heel gunstige verhouding heeft tussen de kosten en de baten, betekent niet

automatisch dat de betreffende gemeente ook de 'beste' uitvoerder is van schuldhulpverlening. De verhouding tussen de kosten en baten wordt namelijk maar deels beïnvloed door de kwaliteit van de uitvoering. Naast variabelen zoals de mate waarin een gemeente maatwerk levert, de kwaliteit van de schuldhulpverleners en het type diensten en producten dat een gemeente inzet, zijn er ook andere belangrijke variabelen die de verhouding tussen de kosten en baten beïnvloeden. Denk in dit kader bijvoorbeeld aan de sociale structuur. Door de bank genomen valt de verhouding tussen de kosten en baten hoger uit naarmate de sociale structuur in een gemeente zwakker is (denk aan percentage uitkeringsgerechtigden, laagopgeleiden, eenoudergezinnen c.q. alleenstaanden et cetera). Andere bepalende variabelen zijn de mate waarin een gemeente inzet op vroegsignalering en investeert in goede samenwerking met ketenpartners en crediteuren.

Kortom, gemeenten hebben zelf een behoorlijke invloed op hun lokale kosten-batenverhouding van de schuldhulpverlening, maar de gemeente met de 'beste' kostenbatenverhouding heeft de uitvoering niet per definitie het beste voor elkaar!

Dankzij een aanpak die is gebaseerd op empirisch materiaal zijn de resultaten betrouwbaar.

Het risico van een kosten-baten analyse is dat er wordt gewerkt met grove schattingen die ten koste gaan van de betrouwbaarheid van de resultaten. Door bij de uitvoering van het onderzoek te werken met een aanpak waarin alleen is gewerkt met feitelijke informatie is het risico van een overschatting tot een minimum beperkt. Omdat een doordachte aanpak bij een onderzoek als dit heel belangrijk is, geven we in deze laatste paragraaf een toelichting op de meest kenmerkende elementen uit de aanpak. Deze vormen belangrijke pijlers onder de betrouwbaarheid van onze resultaten.

1. Door een uitgebreide dossierstudie uit te voeren en deze te combineren met interviews, hebben we een goed beeld van het effect van schuldhulpverlening gekregen. Niet in de zin van het aantal schuldregelingen, maar in de zin van de toegevoegde waarde. Als we morgen alle schuldhulpverleners naar huis toe sturen, dan zijn er grofweg drie groepen schuldenaren te onderscheiden: 1) schuldenaren die er desondanks in slagen om hun situatie toch op te lossen, 2) schuldenaren waarbij de situatie niet beter en niet slechter wordt en 3) de schuldenaren bij wie er grotere problemen ontstaan. Er is wel een correlatie tussen de omvang van de problematiek en de vraag hoe een situatie zich ontwikkelt, maar het is niet zo dat vanaf een bepaald bedrag elke schuldsituatie escaleert. Om te voorkomen dat wij aannemen dat elke zware situatie automatisch tot kosten op andere plekken leidt en elke lichte situatie nooit escaleert hebben we interviews met consulenten uitgevoerd. Door te vragen naar hun verwachtingen in individuele dossiers konden we nagaan hoe de situatie zich waarschijnlijk ontwikkelt. Door gegevens over bijvoorbeeld de hoogte van de schuld of het type inkomen te combineren met de ervaringen die de consulenten inmiddels hadden met de betreffende klanten, konden we een weloverwogen voorspelling opstellen. Op die manier konden we rekenen met een verwachting waarin zowel de omvang van de problematiek als de zelfredzaamheid van de schuldenaar, de kwaliteit van diens sociaal netwerk et cetera werden meegenomen.
2. We hebben alleen gewerkt met directe als-dan relaties. Voor de schuldenaren die niet alleen financiële problemen hebben maar ook immateriële problemen hebben, geldt dat deze vaak samenhangen. Om een zo zuiver mogelijke inschatting te maken van de kosten en baten hebben we alleen gerekend met directe als/dan relaties. Bijvoorbeeld: als schuldhulpverlening leidt tot een overeenkomst met een woningcorporatie die iemand echt

uit huis wil zetten, dan wordt de huisuitzetting aanwijsbaar door de interventie van de schuldhulpverlening voorkomen. De complexere causaliteiten waarvan we weten dat ze bestaan hebben we niet meegenomen. Hiermee houden we de berekeningen zuiver en zijn we er zeker van dat de baten die we aanwijzen er ook echt zijn. Bovenstaande aanpak betekent ook dat de uitgerekende baten beschouwd mogen worden als minimale baten.

3. We hebben alleen gerekend met batenplaatsen ten behoeve waarvan we empirisch (en dus betrouwbaar) materiaal konden verzamelen. In de analyse hebben we gewerkt met de volgende batenplaatsen: maatschappelijke opvang, uitvoering van de WWB en de WW, woningcorporaties, energiebedrijven, effecten van dakloosheid ten aanzien van zorg en veiligheid, maatschappelijk werk en de GGZ. Het werken met deze selectie heeft er toe geleid dat we ook een aantal batenplaatsen buiten beschouwing hebben gelaten. De aanleidingen daarvoor waren divers. Soms wisten we op voorhand dat we geen feitelijke informatie zouden kunnen vinden, soms wisten we dat het maar een geringe batenplaats was en oordeelden we dat de inspanning om de baten in kaart te brengen niet zou opwegen tegen de onderzoeksinspanning. Belangrijke gemeentelijke/publieke batenplaatsen die wij weloverwogen niet hebben opgenomen zijn onder meer het domein van politie en justitie, gezondheidszorg, schooluitval en ziekteverzuim op het werk en alle batenplaatsen in de markt zoals de kosten bij crediteuren van onopgeloste schuldsituaties en onrendabele incassokosten. Net als bij het vorige punt, moet op deze plek dus ook worden opgemerkt dat bovenstaande afbakening ertoe leidt dat de berekende verhouding tussen de kosten en baten als een minimum beschouwd moeten worden omdat zij feitelijk hoger zal liggen. In aanvulling op bovenstaand onderzoek wordt momenteel gewerkt aan een rekentool waarmee gemeenten hun lokale kosten-batenverhouding kunnen uitrekenen.

Nadja Jungmann, Roeland van Geuns, Geerten Kruis, Pauline Calkoen en Marc Anderson

Hogeschool Utrecht/Regioplan

Juli 2011

Bijlage 4: definities en begripsomschrijvingen

Afloscapaciteit

Het bedrag dat de klant dient af te dragen voor de aflossing van zijn schulden. De afloscapaciteit wordt vastgesteld door het inkomen te verminderen met het voor de klant vastgestelde Vrij Te Laten Bedrag.

Financieel beheer

Het beheren van de ten behoeve van de schuldeisers gereserveerde gelden door de kredietbank.

Kernpartner

De belangrijkste partner voor de betreffende gemeente op het terrein van schuldhulpverlening. Met deze partner heeft de gemeente meestal een financiële relatie in de vorm van een contract of subsidie.

Ketenpartners

Organisaties en instellingen in de betreffende gemeenten die begeleiding bieden in het kader van schuldhulpverlening.

Klant

Een natuurlijke persoon die gebruik maakt van de diensten van de kredietbank en van de gemeenten. Een ondernemer is geen natuurlijk persoon.

Krediet

Iedere overeenkomst en ieder samenstel van overeenkomsten met de strekking dat door of vanwege de eerste partij (de Kredietbank West-Brabant) aan de tweede partij (de kredietnemer) een geldsom ter beschikking wordt gesteld en de tweede partij aan de eerste partij een of meer betalingen doet en dat tenminste een van de betalingen van de kredietnemer later plaatsvindt dan drie maanden nadat de geldsom ter beschikking is gesteld.

Kredietsom

De geldsom die aan een kredietnemer in het kader van een krediet ter beschikking wordt gesteld.

Kredietbank West-Brabant

De Kredietbank West-Brabant, gevestigd te Breda, onderdeel van de directie Dienstverlening van de gemeente Breda.

NVVK

Nederlandse vereniging voor schuldhulpverlening en sociaal bankieren. NVVK staat voor de Nederlandse Vereniging voor VolksKrediet.

Preferentie

Voorrecht van een schuldeiser voortvloeiend uit pand, hypotheek en andere in de wet aangegeven gronden. Voorrechten ontstaan alleen uit de wet.

Preventie

Bewustwording om te voorkomen dat mensen financiële verplichtingen aangaan die ze niet kunnen betalen.

Problematische schuldsituatie

De situatie waarin van een natuurlijke persoon redelijkerwijs is te voorzien dat hij niet zal kunnen voortgaan met het betalen van zijn schulden, of waarin hij heeft opgehouden te betalen.

Saneringskrediet

Het door de schuldregelende instelling te verstrekken krediet om de schulden van de klant geheel of gedeeltelijk tegen finale kwijting te voldoen.

Schuldregeling

Het geheel van activiteiten in het kader van het regelen van schulden volgens de richtlijnen van de Gedragscode Schuldregeling van de NVVK. Bij een schuldregeling bemiddelt de Kredietbank West-Brabant tussen de klant en zijn schuldeisers om een minnelijke regeling van de totale schuldenlast te bewerkstelligen.

Schuldregelingsovereenkomst

Een overeenkomst waarin de rechten, verplichtingen en voorwaarden van de klant en de Kredietbank West-Brabant ten behoeve van de schuldregeling zijn opgenomen.

Sociaal Krediet

Een krediet dat door de Kredietbank West-Brabant ter beschikking wordt gesteld aan kredietnemers voor zover dit op grond van de Wet op het consumentenkrediet en de wet Financiering Decentrale Overheden (wet Fido) is toegestaan.

Totale schuldenpositie

Alle achterstallige betalingsverplichtingen inclusief rente en kosten.

Vrij Te Laten Bedrag

Het volgens de norm berekende bedrag dat de klant nodig heeft voor de betaling van zijn kosten van levensonderhoud en zijn vaste lasten.

Wgs

Wet gemeentelijke schuldhelpverlening.

Datum raadsvergadering:	26 september 2012	Agenda nr.:	6a
Portefeuillehouder:	Adriaansen	Registratiecode:	BC/2012-45
Onderwerp:	Aangaan GR Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant en opheffen GR Regionale Milieudienst West-Brabant		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

Samenvatting:

Wij stellen u voor om:

1. Toestemming te verlenen aan het college voor het aangaan van de Gemeenschappelijke Regeling Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant als bedoeld in artikel 1, tweede lid, Wet gemeenschappelijke regelingen;
2. De gemeenschappelijke regeling Regionale Milieudienst West-Brabant op te heffen;
3. Het algemeen bestuur van de Regionale Milieudienst West-Brabant de bevoegdheid toe te kennen om de feitelijke datum van opheffing van de gemeenschappelijke regeling Regionale Milieudienst West-Brabant vast te stellen.

Aanleiding

In landelijke kaders en bestuurlijke afspraken is vastgelegd dat in Nederland circa 25 Regionale Uitvoeringsdiensten (RUD's) moeten worden opgericht. De gemeente Roosendaal is verplicht aan een regionale uitvoeringsdienst deel te nemen. De planning is er op gericht dat op 1 januari 2013 de RUD's operationeel zijn. In het portefeuillehoudersoverleg RUD van onze regio is ervoor gekozen de RUD in Midden- en West-Brabant de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (Omgevingsdienst) te laten heten. De term Omgevingsdienst is treffender omdat deze gemeenschappelijke regeling een breed scala aan werkzaamheden gaat uitvoeren op het gebied van het omgevingsrecht. Deze werkzaamheden worden nu voor de gemeente Roosendaal uitgevoerd door de Regionale Milieudienst West-Brabant (RMD).

De schaal waarop de Omgevingsdienst acteert is dezelfde als die van de Veiligheidsregio, wat betekent dat in de provincie Noord-Brabant dus 3 RUD's komen (één RUD voor de regio Noord-Oost Brabant, één RUD voor de regio Zuid-Oost Brabant en één RUD voor de regio Midden- en West-Brabant). De Omgevingsdienst wordt gevormd door 26 gemeenten en de provincie Noord-Brabant. Er wordt uitgegaan van gedeconcentreerd werken waarbij medewerkers hun werkzaamheden bij de gemeenten en provincie gaan uitvoeren.

Nu staan we op het punt te komen tot definitieve instemming met de GR Omgevingsdienst. De gemeenteraad doet dat door het college toestemming te verlenen voor het aangaan van de regeling.

Op 1 januari 2013 zal de GR Omgevingsdienst in werking treden.

Door het aangaan van dit nieuwe samenwerkingsverband kan de bestaande gemeenschappelijke regeling RMD worden opgeheven en het bij de regeling ingestelde openbaar lichaam Regionale Milieudienst West-Brabant worden ontbonden.

Kader

De Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr) schrijft in artikel 1, tweede lid voor dat het college niet overgaat tot het treffen van een GR dan na verkregen toestemming van de gemeenteraad.

Wanneer de colleges van de 26 deelnemende gemeentes en de provincie, na verkregen toestemming raden en staten, besluiten in te stemmen met de GR Omgevingsdienst wordt de totstandkoming van het nieuwe openbaar lichaam een feit en wel onder de naam Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant. Vervolgens zal de procedure voor het instellen van een algemeen bestuur en dagelijks bestuur worden opgestart.

Opheffing van de gemeenschappelijke regeling RMD komt tot stand wanneer de raden van tenminste drie/vierde van het aantal gemeenten daartoe besluit (artikel 13 GR RMD).

Motivering / toelichting

De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant wordt opgericht om een verbetering tot stand te brengen in:

- de dienstverlening bij de uitvoering van de vergunningverlening, toezicht- en handhavingstaken;
- de kwaliteit en veiligheid van de werk- en leefomgeving.

De Omgevingsdienst is een uitvoeringsorganisatie waarin de zogenaamde vth-taken (vergunning, toezicht en handhaving) van gemeenten en provincie worden ondergebracht.

Doel en evaluatie

Door het aangaan van een nieuw samenwerkingsverband kan de bestaande gemeenschappelijke regeling Regionale Milieudienst West-Brabant worden opgeheven en het bij de regeling ingestelde openbaar lichaam Regionale Milieudienst West-Brabant worden ontbonden.

Financiële aspecten en consequenties

De begroting met betrekking tot de Omgevingsdienst voor 2013 wordt in september verwacht en zal aan uw raad worden voorgelegd.

In de gemeenschappelijke regeling RMD is vastgelegd dat het algemeen bestuur van het samenwerkingsverband de opdracht geeft om ingeval van opheffing van de regeling een liquidatieplan op te stellen. Het liquidatieplan voorziet in ieder geval in de verplichting van de deelnemende gemeenten om alle rechten en verplichtingen van de RMD over de deelnemende gemeenten te verdelen op een in het plan te bepalen wijze. Het liquidatieplan omvat bovendien een sociaal statuut, met name gericht op herplaatsing van het personeel dat in dienst is van de RMD.

Teneinde de bestuursorganen van de huidige gemeenschappelijke regeling in staat te stellen de liquidatie van de Regionale Milieudienst West-Brabant uit te voeren en af te ronden wordt voorgesteld om het opheffen van de regeling en het ontbinden van het openbaar lichaam te laten plaatsvinden op het moment dat het liquidatieplan is uitgevoerd en conform de bestaande regelgeving geliquideerd kan worden. Het bepalen van de datum tot feitelijke opheffing van de regeling en liquidatie van de dienst kan gedelegeerd worden aan het algemeen bestuur van de Regionale Milieudienst

Communicatie

Het college zal zowel de projectorganisatie als het algemeen bestuur van de RMD van uw besluitvorming schriftelijk op de hoogte stellen.

Bijlagen

- Concept gemeenschappelijke regeling Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,
G. van Hofwegen

De burgemeester,
mr. J.M.L. Niederer

Datum raadsvergadering:	26 september 2012	Agenda nr.:	6a
Portefeuillehouder:	Adriaansen	Registratiecode:	BC/2012-45
Onderwerp:	Aangaan GR Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant en opheffen GR Regionale Milieudienst West-Brabant		

De raad van de gemeente Roosendaal,

- Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders.
- Gelet op het advies van de raadscommissie Bestuur d.d. 20 september 2012.

Besluit:

1. Toestemming te verlenen aan het college voor het aangaan van de Gemeenschappelijke Regeling Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant als bedoeld in artikel 1, tweede lid, Wet gemeenschappelijke regelingen.
2. De gemeenschappelijke regeling Regionale Milieudienst West-Brabant op te heffen;
3. Het algemeen bestuur van de Regionale Milieudienst West-Brabant de bevoegdheid toe te kennen om de feitelijke datum van opheffing van de gemeenschappelijke regeling Regionale Milieudienst West-Brabant vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 september 2012.

De griffier,

De voorzitter,

De Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant;

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten Aalburg, Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Bergen op Zoom, Breda, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze en Rijen, Goirle, Halderberge, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Moerdijk, Oisterwijk, Oosterhout, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Tilburg, Waalwijk, Werkendam, Woensdrecht, Woudrichem en Zundert;

Gelet op het bepaalde in artikel 51 van de Wet gemeenschappelijke regelingen, de verkregen toestemming van de Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant en van de Raad van de gemeenten Aalburg, Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Bergen op Zoom, Breda, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze en Rijen, Goirle, Halderberge, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Moerdijk, Oisterwijk, Oosterhout, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Tilburg, Waalwijk, Werkendam, Woensdrecht, Woudrichem en Zundert;

Etc.

B E S L U I T

vast te stellen de navolgende gemeenschappelijke regeling voor de regionale Omgevingsdienst van de deelnemende gemeenten en de provincie.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Waar in de regeling met betrekking tot personen, een mannelijk voornaamwoord of een mannelijk functionarisbegrip wordt gebruikt, worden zowel mannelijke als vrouwelijke personen bedoeld.

Artikel 1 Begripsbepaling

1. in deze gemeenschappelijke regeling wordt verstaan onder:
 - a. De regeling: deze gemeenschappelijke regeling;
 - b. Het openbaar lichaam: het openbaar lichaam als bedoeld in artikel 2 van deze regeling;
 - c. Deelnemers: alle aan de regeling deelnemende publiekrechtelijke lichamen en rechtspersonen;
 - d. Gedeputeerde Staten: Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant;
 - e. De Colleges: De Colleges van Burgemeester & Wethouders van de aan deze regeling deelnemende gemeenten;
 - f. Regionale Uitvoeringsdienst (RUD): Het openbaar lichaam als bedoeld in artikel 2 van deze regeling, ook wel aangeduid als Omgevingsdienst Midden- en West Brabant;
 - g. De Wet: de Wet gemeenschappelijke regelingen;
 - h. Boekjaar: Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar;
 - i. Het werkgebied: het totale grondgebied van de aan deze Gemeenschappelijke regeling deelnemende gemeenten, alsmede het daarmee overeenkomende grondgebied van de provincie Noord-Brabant.

2. Waar in deze regeling artikelen van de Provinciewet of Gemeentewet, dan wel andere wettelijke regelingen van overeenkomstige toepassing worden verklaard, wordt, tenzij anders vermeld, in die artikelen voor de provincie, Provinciale Staten, Gedeputeerde Staten en de Commissaris van de Koningin, respectievelijk de gemeente, de raad, burgemeester en wethouders, de burgemeester, gelezen: het openbaar lichaam, het algemeen bestuur, het dagelijks bestuur en de voorzitter.

Artikel 2 Instelling, doel en beleid

1. Er is een openbaar lichaam dat rechtspersoonlijkheid bezit als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de Wet, genaamd Omgevingsdienst Midden- en West Brabant.
2. Het openbaar lichaam is gevestigd te Tilburg.
3. Het openbaar lichaam is ingesteld om ten behoeve van de deelnemers taken uit te voeren op het gebied van het omgevingsrecht en om als verlengstuk van het lokaal en provinciaal bestuur een bijdrage te leveren aan een leefbare en veilige werk- en leefomgeving van de regio Midden- en West Brabant.

Artikel 2a Openbaar lichaam

1. Het openbaar lichaam heeft geen verordenende bevoegdheid overgedragen gekregen van de deelnemers.
2. Het algemeen bestuur heeft een eigen verordenende bevoegdheid met betrekking tot de vaststelling van de verordeningen ex artikel 212 en 213 Gemeentewet juncto artikel 216 en 217 Provinciewet, de vaststelling van de organisatieverordening en de vaststelling van de arbeidsvoorwaardenverordening als bedoeld in artikel 125 Ambtenarenwet.
3. Het algemeen bestuur en dagelijks bestuur hebben voorts regelgevende bevoegdheid met betrekking tot de aangelegenheden die de bedrijfsvoering van het openbaar lichaam betreffen.

Hoofdstuk 2 **Taken en bevoegdheden**

Artikel 3 Landelijke Basistaken

1. De Omgevingsdienst is belast met het ten behoeve van de deelnemers uitvoeren van het verplichte Landelijk Basistakenpakket zoals dat is vermeld in bijlage 1 bij deze regeling. (bijlage 1: Beschrijving Landelijk Basistakenpakket gemeenten en Landelijk Basistakenpakket provincie)
2. Bij wijziging door landelijke wetgeving of anderszins van het Landelijk Basistakenpakket geldt het Landelijk Basistakenpakket na die wijziging en wordt de omschrijving daarvan zoals vermeld in bijlage 1 aangepast door het algemeen bestuur.
3. Tot het Landelijk Basistakenpakket wordt ook gerekend het in dit kader vervullen van adviserende taken op het terrein van de vergunningverlening, toezicht en handhaving ten behoeve van de deelnemers, alsmede coördinerende en afstemmende taken die voor de deelnemers tezamen worden verricht.

Artikel 4 Verzoektaken

1. In aanvulling op de taken uit het Landelijk Basistakenpakket kan de Omgevingsdienst, voor zover dit geen verstoring veroorzaakt in de uitvoering van de taken uit het Landelijk Basistakenpakket, op verzoek van een of meer deelnemers ook andere adviserende, ondersteunende en uitvoerende werkzaamheden inzake de vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH) op het gebied van de fysieke leefomgeving verrichten.
2. Op verzoek van een of meer deelnemers kan de Omgevingsdienst naast de in lid 1 van dit artikel vermelde taken, ook andere adviserende, ondersteunende en uitvoerende werkzaamheden op het gebied van de fysieke leefomgeving verrichten.

Artikel 5 Dienstverleningsovereenkomsten

1. Met betrekking tot de uitvoering en nadere invulling van de in artikel 3 en 4 genoemde taken worden door of namens het dagelijks bestuur enerzijds en elk van de deelnemers afzonderlijk anderzijds, schriftelijke werkafspraken gemaakt in de vorm van contracten, waarin in ieder geval is vastgelegd welke producten en diensten de Omgevingsdienst aan de deelnemers zal leveren en wat de vergoeding daarvoor zal zijn.
2. Met betrekking tot de beëindiging van de in artikel 4 genoemde taken worden door of namens het dagelijks bestuur enerzijds en de deelnemer die het aangaat anderzijds, in deze contracten eveneens schriftelijke afspraken gemaakt met betrekking tot in ieder geval de afwikkeling van de financiële gevolgen daarvan, alsmede compensatie voor de overige rechten en verplichtingen.

Artikel 6 Werkzaamheden voor derden

Onverminderd de verplichtingen die voortvloeien uit de in artikel 3 en 4 bedoelde taken, kan de Omgevingsdienst op verzoek van derden, indien dit geen verstoring veroorzaakt in de uitvoering van de in beide artikelen aangeduide taken, adviserende, ondersteunende en uitvoerende werkzaamheden op het gebied van de fysieke leefomgeving verrichten. Onder derden wordt verstaan: andere overheden dan de deelnemers.

Hoofdstuk 3 Bestuursorganen

Artikel 7 Bestuursorganen

Het openbaar lichaam kent, onverminderd de mogelijkheid tot het instellen van bestuurscommissies als bedoeld in artikel 20 van deze regeling de volgende bestuursorganen:

- a. het algemeen bestuur;
- b. het dagelijks bestuur;
- c. de voorzitter.

§1. *Het algemeen bestuur*

Artikel 8 Het Algemeen bestuur

1. Het openbaar lichaam heeft een algemeen bestuur. Gedeputeerde Staten en de colleges wijzen uit hun midden ieder één lid van het algemeen bestuur aan. Ook wijzen zij uit hun midden ieder tenminste één lid aan die het door hen benoemde lid bij ontstentenis vervangt.
2. De leden van het algemeen bestuur worden aangewezen voor een zittingsduur van in principe 4 jaar en treden af op de dag waarop in het kader van een nieuwe zittingsperiode van de gemeen-

teraad respectievelijk provinciale staten een nieuw geïnstalleerd college een besluit neemt tot aanwijzing van een lid en plaatsvervangend lid van het algemeen bestuur. Aftredende leden kunnen opnieuw als lid worden aangewezen.

3. De voorzitter en zijn plaatsvervanger worden door en uit het algemeen bestuur gekozen.
4. Wanneer het lidmaatschap van het college van gedeputeerde staten of van het college van burgemeester en wethouders eindigt, eindigt ook het (plaatsvervangend) lidmaatschap van het algemeen bestuur.
5. Een (plaatsvervangend) lid van het algemeen bestuur kan te allen tijde ontslag nemen. Dit gebeurt door schriftelijke mededeling aan het algemeen bestuur.
6. Indien tussentijds de plaats van een (plaatsvervangend) lid vacant komt, wijst het daartoe bevoegde college zo spoedig mogelijk een nieuw (plaatsvervangend) lid aan.
7. Een lid van het algemeen bestuur dat op basis van het vijfde lid van dit artikel zijn lidmaatschap ter beschikking heeft gesteld, blijft in functie totdat een nieuw lid is aangewezen.
8. Bij het bestaan van één of meer vacatures blijven de resterende bestuursleden bevoegd besluiten te nemen.
9. Wanneer iemand wordt aangesteld om een vacante plaats in het algemeen bestuur te vervullen, treedt hij af op het moment waarop degene in wiens plaats hij is benoemd, zou aftreden.
10. Het lidmaatschap van het algemeen bestuur is onverenigbaar met de betrekking van ambtenaar, door of vanwege het bestuur van één der deelnemers dan wel door of vanwege het bestuur van het openbaar lichaam aangesteld of daaraan ondergeschikt. Met ambtenaar worden voor de toepassing van dit lid gelijkgesteld zij die in dienst van één der deelnemers dan wel van het lichaam op arbeidsovereenkomst naar burgerlijke recht werkzaam zijn.

Artikel 9 Werkwijze

1. Het algemeen bestuur stelt voor zijn vergaderingen een reglement van orde vast.
2. Het algemeen bestuur vergadert minimaal twee maal per jaar. Meerdere vergaderingen kunnen ingelast worden wanneer de voorzitter of het dagelijks bestuur dit nodig acht, wanneer ter voldoening aan het bepaalde in artikel 15, tweede lid van deze regeling een of meer leden van het dagelijks bestuur moeten worden benoemd of wanneer tenminste 1/5^e van de leden van het algemeen bestuur, onder opgave van redenen, dit schriftelijk verzoekt.
3. De vergaderingen van het algemeen bestuur zijn openbaar. De deuren zijn gesloten wanneer 1/5^e van het aantal leden hierom verzoekt of de voorzitter dit nodig acht.
4. Het algemeen bestuur kan zich in de vergaderingen laten bijstaan door adviseurs.
5. Artikel 15, eerste lid Gemeentewet en artikel 15, eerste lid Provinciewet en artikel X8 Kieswet zijn van overeenkomstige toepassing op de leden van het algemeen bestuur.

Artikel 10 Geheimhouding

Het algemeen bestuur kan in een besloten vergadering, op grond van de belangen, genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, omtrent het in die vergadering met gesloten deuren behandelde en omtrent de inhoud van de stukken welke aan het algemeen bestuur worden overgelegd, geheimhouding opleggen. Deze wordt door hen die bij de behandeling aanwezig waren en allen

die van het behandelde of de stukken kennis dragen, in acht genomen, totdat het algemeen bestuur haar opheft.

Artikel 11 Vergaderquorum

1. Het algemeen bestuur kan slechts vergaderen en besluiten nemen indien meer dan de helft van het aantal leden van het algemeen bestuur aanwezig is.
2. Jaarlijks wordt een vergaderschema vastgesteld van de data waarop begroting en rekening worden behandeld.
3. Indien het vereiste aantal leden als bedoeld in lid 1 niet aanwezig is bij een vergadering, kan de voorzitter een nieuwe vergadering beleggen, welke binnen twee weken dient plaats te vinden.
4. Op vergaderingen als bedoeld in lid 3 is het bepaalde van lid 1 niet van toepassing. Het algemeen bestuur kan in dat geval over alle onderwerpen, waaronder de begroting, een begrotingswijziging en de jaarstukken, beraadslagen en besluiten nemen ongeacht het aanwezige quorum.

Artikel 12 Besluitvorming

1. Ieder lid van het algemeen bestuur heeft in de vergadering één stem.
2. Besluiten worden genomen met een meerderheid van stemmen van de aanwezige leden, tenzij in de regeling anders is bepaald.
3. Besluiten betreffende vaststelling van de begroting, begrotingswijzigingen en jaarrekening worden genomen met een meerderheid van stemmen, met dien verstande dat de meerderheid van stemmen eveneens tenminste de helft van de omzet vertegenwoordigt welke de omgevingsdienst in het voorafgaande jaar heeft gegenereerd.
4. De omzet als bedoeld in het derde lid wordt bepaald op basis van de basistaken en verzoektaken als bedoeld in artikel 3 en 4.
5. Indien de stemmen met betrekking tot een bepaald voorstel staken, wordt het betrokken onderwerp aangehouden tot de eerstvolgende vergadering van het algemeen bestuur. Indien de stemmen wederom staken, wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Ingeval de stemmen bij herstemming over besluiten met betrekking tot benoeming, voordracht of aanbeveling van personen staken, beslist de voorzitter.
6. Bij het doen van benoemingen, keuzen, voordrachten en aanbevelingen betreffende personen wordt schriftelijk gestemd, in de overige gevallen mondeling.

Artikel 13 Inlichtingen- en verantwoordingsplicht

1. Het algemeen bestuur geeft aan de raden van de deelnemers de door één of meer leden van die raden gevraagde inlichtingen. Het reglement van orde van het algemeen bestuur regelt de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan deze bepaling.
2. Een lid van het algemeen bestuur geeft aan het college van de gemeente of aan Gedeputeerde Staten die dit lid heeft aangewezen de door één of meerdere leden van deze raad of Provinciale Staten gevraagde of ongevraagde inlichtingen voor het door hem in dat bestuur gevoerde beleid, op de wijze die door dit bestuursorgaan is bepaald.

3. Een lid van het algemeen bestuur kan door het college van de gemeente of door Gedeputeerde Staten die dit lid heeft aangewezen ter verantwoording worden geroepen voor het door hem gevoerde beleid, op de wijze die door dat bestuursorgaan is bepaald.

§2. Het dagelijks bestuur

Artikel 14 Samenstelling

1. Het dagelijks bestuur bestaat uit 5 leden waaronder de voorzitter.
2. De voorzitter van het algemeen bestuur is eveneens voorzitter van het dagelijks bestuur
3. De leden en plaatsvervangende leden worden uit en door het algemeen bestuur gekozen in de eerste vergadering, waarin het algemeen bestuur in een nieuwe samenstelling bijeen komt, dan wel in de eerst volgende vergadering van het algemeen bestuur, volgend op de beëindiging van het lidmaatschap van één of meer van de leden van het dagelijks bestuur.
4. Het algemeen bestuur bewaakt bij de aanwijzing van leden van het dagelijks bestuur een evenwichtige spreiding in locatie over het werkgebied van het openbaar lichaam en in omvang deelnemer. In het reglement van orde van het algemeen bestuur kunnen daarover afspraken worden gemaakt.

Artikel 15 Zittingsduur

1. Het (plaatsvervangend) lidmaatschap van het dagelijks bestuur eindigt zodra het lidmaatschap van het algemeen bestuur eindigt of wanneer het lid van het dagelijks bestuur als zodanig ontslag neemt.
2. De aanwijzing van leden van het dagelijks bestuur ter vervulling van plaatsen die door overlijden, ontslag of om een andere reden tussentijds zijn opengevallen vindt plaats binnen twee maanden na het tijdstip waarop de vacature is ontstaan. Een tussentijds tot lid van het dagelijks bestuur benoemd lid treedt af op het moment waarop degene in wiens plaats hij is benoemd zou aftreden.
3. Een lid van het dagelijks bestuur kan te allen tijde ontslag nemen. Hij doet daarvan schriftelijk mededeling aan het algemeen bestuur.
4. Het algemeen bestuur kan één of meer leden van het dagelijks bestuur ontslag verlenen, indien dezen het vertrouwen van het algemeen bestuur niet meer bezitten.

Artikel 16 Werkwijze

1. Het dagelijks bestuur vergadert zo dikwijls de voorzitter of ten minste twee leden dit nodig oordelen.
2. Het dagelijks bestuur stelt een reglement van orde vast voor zijn vergaderingen. Dit reglement wordt medegedeeld aan het algemeen bestuur.
3. De voorzitter en elk lid hebben één stem. In het geval de stemmen staken, heeft de voorzitter een doorslaggevende stem.
4. De vergaderingen van het dagelijks bestuur worden met gesloten deuren gehouden, voor zover het dagelijks bestuur niet anders heeft bepaald.
5. In de vergaderingen van het dagelijks bestuur kan slechts worden beraadslaagd en besloten, indien meer dan de helft van het aantal zitting hebbende leden tegenwoordig is.

6. Indien het vereiste aantal leden niet tegenwoordig is, belegt de voorzitter, onder verwijzing naar dit artikel, binnen twee weken opnieuw een vergadering.
7. Op de vergadering, bedoeld in het zesde lid, is het vijfde lid niet van toepassing. Het dagelijks bestuur kan echter over andere aangelegenheden dan die waarvoor de eerste vergadering was belegd alleen beraadslagen en besluiten, indien meer dan de helft van het aantal zitting hebbende leden tegenwoordig is.
8. Bij het doen van benoemingen, keuzen, voordrachten en aanbevelingen betreffende personen wordt schriftelijk gestemd, in de overige gevallen mondeling.

Artikel 17 Geheimhouding

1. Het dagelijks bestuur kan op grond van een belang, genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, omtrent het in een besloten vergadering behandelde en omtrent de inhoud van de stukken die aan het dagelijks bestuur worden overgelegd, geheimhouding opleggen. Geheimhouding omtrent het in een besloten vergadering behandelde wordt tijdens de vergadering opgelegd. De geheimhouding wordt door hen die bij de behandeling aanwezig waren en allen die van het behandelde of de stukken kennis dragen, in acht genomen totdat het dagelijks bestuur haar opheft.
2. Op grond van een belang, genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, kan de geheimhouding eveneens worden opgelegd door de voorzitter of een commissie, ten aanzien van de stukken die zij aan het dagelijks bestuur overleggen. Daarvan wordt op de stukken melding gemaakt. De geheimhouding wordt in acht genomen totdat het orgaan, dat de verplichting heeft opgelegd, dan wel het algemeen bestuur haar opheft.

Artikel 18 Inlichtingen- en verantwoordingsplicht

1. De leden van het dagelijks bestuur zijn, tezamen en afzonderlijk, aan het algemeen bestuur verantwoording schuldig voor het door het dagelijks bestuur gevoerde beleid.
2. Het dagelijks bestuur geeft, ieder tezamen en afzonderlijk, uit eigen beweging dan wel op verzoek van het algemeen bestuur of een of meer leden daarvan, aan het algemeen bestuur alle inlichtingen die nodig zijn voor een juiste beoordeling van het door het dagelijks bestuur gevoerde beleid.
3. De aflegging van verantwoording als bedoeld in het eerste lid, alsmede het na voorafgaand verzoek verstrekken van inlichtingen als bedoeld in het tweede lid, geschieden op de wijze zoals is aangegeven in het reglement van orde voor de vergaderingen van het algemeen bestuur.
4. Het algemeen bestuur is bevoegd in het reglement van orde voor zijn vergadering nadere regels te stellen ten aanzien van de wijze waarop door het dagelijks bestuur dan wel de leden ervan inlichtingen dienen te worden verschaft respectievelijk verantwoording dient te worden afgelegd.
5. Het algemeen bestuur kan regelen van welke besluiten van het dagelijks bestuur kennisgeving wordt gedaan aan de leden van het algemeen bestuur. Daarbij kan het algemeen bestuur de gevallen bepalen waarin met terinzagelegging kan worden volstaan.
6. De leden 1 tot en met 5 zijn van overeenkomstige toepassing ten aanzien van de voorzitter.

§3 **De voorzitter**

Artikel 19

1. De voorzitter wordt door en uit het algemeen bestuur gekozen.
2. De voorzitter is tevens voorzitter van het algemeen bestuur en voorzitter van het dagelijks bestuur.
3. Bij afwezigheid of ontstentenis van de voorzitter wordt hij vervangen door de plaatsvervangende voorzitter. Deze wordt benoemd tijdens de eerste vergadering van het algemeen bestuur.
4. De stukken die van het algemeen bestuur of het dagelijks bestuur uitgaan worden, naast de secretaris, meeondertekend door de voorzitter.
5. De voorzitter vertegenwoordigt het lichaam in en buiten rechte. Hij kan deze vertegenwoordiging aan een door hem aan te wijzen gemachtigde opdragen.

§ 4 Commissies

Artikel 20 Commissies

1. Het algemeen bestuur kan adviescommissies als bedoeld in artikel 24 van de Wet en bestuurscommissies als bedoeld in artikel 25 van de Wet instellen.
2. Bij de instelling wordt in ieder geval geregeld:
 - a. De samenstelling;
 - b. De bevoegdheid /bevoegdheden;
 - c. De werkwijze;
 - d. De openbaarheid van vergaderingen;
 - e. Het toezicht van het algemeen bestuur en het dagelijks bestuur;
 - f. De verhouding van de toegekende bevoegdheden tot die van het algemeen bestuur en het dagelijks bestuur;
 - g. De verantwoording aan het algemeen bestuur;
 - h. Wanneer de commissie is ingesteld voor bepaalde tijd, wordt tevens de einddatum van de commissie geregeld;
 - i. De benoeming van de voorzitter van de commissie.

Hoofdstuk 4 Bevoegdheden

Artikel 21 Bevoegdheden Algemeen Bestuur

1. Aan het algemeen bestuur behoren, binnen het kader van deze regeling, alle bevoegdheden, die niet bij of krachtens de wet aan het dagelijks bestuur of aan de voorzitter zijn opgedragen.
2. Het algemeen bestuur is bevoegd de toegekende bevoegdheden over te dragen aan het dagelijks bestuur of aan de voorzitter. Daarbij kan niet worden overgedragen de bevoegdheid tot:
 - a. het doen van voorstellen aan de deelnemers omtrent toetreding tot, uittreding uit, wijziging van of opheffing van de regeling;
 - b. het vaststellen of wijzigen van de begroting;
 - c. het vaststellen van de jaarrekening.

Artikel 22 Bevoegdheden Dagelijks Bestuur

- 1 Naast de uitoefening van taken en bevoegdheden op grond van het elders in deze regeling bepaalde is het dagelijks bestuur belast met en bevoegd tot:
 - a. Het algemeen beheer van het openbaar lichaam;
 - b. De voorbereiding van alles waarover in de vergadering van het algemeen bestuur zal worden beraadslaagd en besloten;
 - c. De uitvoering van de besluiten van het algemeen bestuur;
 - d. Het toezicht op het beheren van de financiën van het openbaar lichaam;
 - e. Het toezicht op en het beheren van de eigendommen van het openbaar lichaam;
 - f. Het nemen van conservatoire maatregelen, voordat wordt besloten tot het voeren van rechtsgedingen, het instellen van bezwaar en beroep alsmede het vragen om een voorlopige voorziening.
- 2 Het dagelijks bestuur oefent de aan het algemeen bestuur toekomende bevoegdheden uit, indien en voor zover het algemeen bestuur daartoe besluit en naar de door deze te stellen regels.

Hoofdstuk 5 Organisatiebepalingen

Artikel 23 Bestuurlijk Brabantbreed RUD-platform

1. Separaat aan deze regeling wordt tevens een Bestuurlijk Brabantbreed RUD-platform ingesteld.
2. De voorzitter van het algemeen bestuur van deze regeling neemt deel aan het RUD-platform, dan wel wijst een ander lid uit het algemeen bestuur hiervoor aan.
3. Het Bestuurlijk RUD-platform heeft tot doel om gezamenlijk de aanpak van Brabantbrede en regio-overstijgende zaken te bepalen en provinciebreed afstemming te regelen.
4. De instelling en werkwijze van het RUD-platform wordt geregeld in een bestuursconvenant zo spoedig mogelijk na inwerkingtreding van de regeling.

Artikel 24 De directeur

1. De Omgevingsdienst heeft een directeur die onder verantwoordelijkheid van het algemeen bestuur belast is met de leiding van de Omgevingsdienst en met de zorg voor een juiste taakvervulling door de Omgevingsdienst.
2. Het algemeen bestuur benoemt, schorst en ontslaat op voordracht van het dagelijks bestuur de directeur.
3. Het algemeen bestuur legt de instructie van de directeur vast in een Directiestatuut.
4. Het algemeen bestuur stelt de hoofdstructuur van de organisatie, de directie, de taken, de bevoegdheden en de werkwijze van de ambtelijke organisatie vast.
5. Het algemeen bestuur regelt de bezoldiging van de directeur.

Artikel 25 De secretaris

1. De directeur van het lichaam fungeert als secretaris van het algemeen bestuur en het dagelijks bestuur.
2. De stukken die van het algemeen bestuur en het dagelijks bestuur uitgaan worden, naast de voorzitter, meeondertekend door de secretaris.

Artikel 26 Personeel

1. Bij de Omgevingsdienst is personeel werkzaam.
2. Het algemeen bestuur stelt voor het personeel van de Omgevingsdienst de arbeidsvoorwaardenverordening vast conform de collectieve arbeidsvoorwaardenregeling voor het gemeentepersoneel (CAR/UWO), dan wel de (gewijzigde) collectieve arbeidsvoorwaardenregeling die daarvoor in de plaats komt.
3. Het algemeen bestuur beslist over de toepassing van overige arbeidsvoorwaarden.
4. Het algemeen bestuur kan de bevoegdheid tot het vaststellen van overige arbeidsvoorwaarden zowel geheel als gedeeltelijk mandateren aan het dagelijks bestuur.
5. Aanstelling, schorsing en ontslag van personeel geschieden door het dagelijks bestuur, behoudens het benoemen, schorsen en ontslaan van de directeur.

Hoofdstuk 6 Financiën

Artikel 27 Begroting

1. Het algemeen bestuur stelt voorschriften vast inzake het financieel- en administratieve beheer van het lichaam. De artikelen 212 en 213 van de Gemeentewet en de artikelen 216 en 217 van de Provinciewet zijn van overeenkomstige toepassing.
2. Het dagelijks bestuur zendt jaarlijks voor 1 april een ontwerpbegroting van het lichaam voor het komende kalenderjaar, met bijbehorende toelichting, toe naar de raden van de gemeenten en Provinciale Staten.
3. In de begroting wordt onder andere aangegeven welke bijdrage elke deelnemer verschuldigd is voor de uitvoering van de taken van het openbaar lichaam.
4. De ontwerpbegroting wordt door de zorg van de deelnemers voor een ieder ter inzage gelegd en tegen betaling van de kosten algemeen verkrijgbaar gesteld.
5. De deelnemers kunnen binnen 6 weken na toezending van de ontwerpbegroting hun zienswijzen doen blijken. Het dagelijks bestuur voegt, alvorens verzending van de ontwerpbegroting aan het algemeen bestuur, de commentaren en zienswijzen van de deelnemers toe.
6. Het algemeen bestuur stelt de begroting uiterlijk 1 juli voorafgaande aan het jaar waar deze voor dient, vast. Terstond na de vaststelling zendt het dagelijks bestuur de begroting naar de deelnemers, en in ieder geval voor 15 juli naar de minister van Binnenlandse Zaken.

Artikel 28 Begrotingswijziging

1. Met betrekking tot wijzigingen van de begroting is het bepaalde in artikel 27, uitgezonderd het vijfde lid, zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing.
2. Voor wijzigingen van de begroting, die door hun karakter niet leiden tot een wijziging van de bijdrage van de deelnemers, alsmede geen afwijking inhouden van het door het Algemeen Bestuur vastgestelde financiële beleid, is artikel 27 niet van toepassing.

Artikel 29 Jaarrekening

1. Het dagelijks bestuur biedt de jaarrekening over het afgelopen kalenderjaar, met alle bijbehorende bescheiden jaarlijks voor 1 juni ter voorlopige vaststelling aan het algemeen bestuur en de deelnemers.

2. Het algemeen bestuur onderzoekt de jaarrekening en stelt haar vast op uiterlijk 1 juli, volgende op het jaar waarop zij betrekking heeft.
3. het dagelijks bestuur zendt de jaarrekening binnen twee weken na vaststelling in het algemeen bestuur met bijbehorende stukken aan het ministerie van Binnenlandse Zaken. Het jaarverslag dient in ieder geval voor 15 juli te worden verzonden.
4. Het algemeen bestuur kan besluiten de blijkens de jaarrekening behaalde negatieve resultaten geheel of ten dele:
 - a. Af te boeken van reserves, voor zover aanwezig;
 - b. Ten laste te brengen van de deelnemers naar rato van ieders afname (=omzet) in het jaar waarop de jaarrekening betrekking heeft.
5. Het algemeen bestuur kan besluiten de blijkens de jaarrekening behaalde positieve resultaten geheel of ten dele:
 - a. Te bestemmen voor een egalisatiereserve;
 - b. Uit te keren aan de deelnemers naar rato van ieders afname (=omzet) in het jaar waarop de jaarrekening betrekking heeft.

Artikel 30 Vergoeding voor geleverde diensten

1. Het algemeen bestuur kan, met inachtneming van het bepaalde in de volgende leden, nadere regels vaststellen met betrekking tot de door de deelnemers te betalen voorschotnota's en financiële bijdragen.
2. De te betalen vergoeding voor de taken als bedoeld in hoofdstuk 2 wordt aan de hand van inzet/prestaties en/of afgenomen producten per deelnemer vastgesteld op basis van de door het bestuur vastgestelde prijzen en tarieven.
3. Bij de toerekening van de te betalen vergoeding worden naast de directe uitvoeringskosten tevens de overheadkosten verdisconteerd.
4. Op basis van de begroting kan iedere deelnemer aan de hand van de daarin vastgelegde tarieven en/of productprijzen berekenen welke bijdrage verschuldigd is voor het jaar waarop de begroting betrekking heeft. Voor elke deelnemer wordt een werkprogramma gemaakt waarin de begrote vergoeding voor de afname van taken zijn berekend. De verrekening van de gerealiseerde vergoeding is op basis van geleverde prestaties/inzet per deelnemer.
5. Wanneer het algemeen bestuur overeenkomstig het gestelde in artikel 29, lid 4 een besluit heeft genomen omtrent het bijdragen door de deelnemers in het nadelig exploitatiesaldo, wordt bij het bepalen van de bijdrage per deelnemer het uitgangspunt gehanteerd, dat de financiële gevolgen worden toegedeeld aan de deelnemers die dat aangaat.
6. Het algemeen bestuur kan op basis van externe mandaten namens de betrokken deelnemers volgens de door hen gehanteerde norm geheven leges innen voor het op aanvraag leveren van diensten.

Artikel 31 Opheffing en liquidatie

1. Deze gemeenschappelijke regeling kan op voorstel van het algemeen bestuur worden opgeheven door een daartoe strekkend besluit van de betrokken bestuursorganen van de deelnemers.

2. Door het algemeen bestuur wordt een liquidatieplan opgesteld na alle deelnemers te hebben geraadpleegd.
3. Het liquidatieplan voorziet in de verplichting van de deelnemers tot deelneming in de financiële gevolgen van de opheffing. Het liquidatieplan voorziet ook in de gevolgen die de opheffing heeft voor het personeel.
4. Toewijzing van personeel aan de deelnemers vindt plaats bij besluit van het algemeen bestuur naar rato van afname.
5. Bij de ontbinding van het lichaam in verband met opheffing van de regeling of anderszins, blijft het lichaam voortbestaan voor zover dat voor de vereffening van het vermogen noodzakelijk is.

Hoofdstuk 7 Overige bepalingen

Artikel 32 Archief

1. Het dagelijks bestuur draagt zorg voor de archiefbescheiden overeenkomstig en volgens een door het algemeen bestuur vast te stellen regeling ingevolge artikel 40 van de Archiefwet 1995.
2. Voor de bewaring van de op grond van artikel 12, eerste lid van de Archiefwet 1995 over te brengen archiefbestanden van de in deze regeling genoemde bestuursorganen is aangewezen de archiefbewaarplaats van de gemeente Tilburg.

Artikel 33 Geschillen

1. Voordat een geschil wordt neergelegd bij Onze Minister van Binnenlandse Zaken, wordt geprobeerd gezamenlijk tot overeenstemming te komen.
2. Wanneer niet tot overeenstemming kan worden gekomen, ook niet door Onze Minister, zal het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Artikel 34 Toetreding

1. Indien het algemeen bestuur daarmee instemt kan een gemeente, provincie, waterschap, het Rijk toetreden krachtens daartoe strekkende besluiten van haar daartoe bevoegde bestuursorganen. De deelneming gaat in met ingang van een nader te bepalen datum, vastgesteld door het algemeen bestuur en het orgaan van de deelnemer.

Artikel 35 Uittreding

1. Een deelnemer kan uit de regeling treden tenzij landelijke wetgeving of anderszins de mogelijkheid tot uittreding beperkt. Het algemeen bestuur regelt na overleg met de betrokken gemeente of de provincie, onder mededeling aan Gedeputeerde Staten en de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de financiële verplichtingen, alsmede de overige gevolgen van de uittreding. Daarbij brengt het algemeen bestuur in elk geval de financiële consequenties van de uittreding in beeld en draagt zij er zorg voor dat het openbaar lichaam een redelijke periode krijgt om haar begroting en formatie in overeenstemming te brengen met het nieuwe aantal deelnemers. Verplichtingen die specifiek voor de uittredende gemeente zijn aangegaan zullen daarbij in principe ook door die gemeente nagekomen dienen te worden.
2. Uittreden kan slechts plaatsvinden met ingang van 1 januari van het jaar, volgende op dat waarin de voor uittreding noodzakelijke wijziging van de regeling in werking is getreden.

Hoofdstuk 8 Slotbepalingen

Artikel 36 Slotbepalingen

1. Het algemeen bestuur beslist in alle gevallen waarin deze regeling niet voorziet.
2. Deze regeling wordt getroffen voor onbepaalde tijd en wordt uiterlijk drie jaar na inwerkingtreding geëvalueerd door middel van een rapportage aan het algemeen bestuur. Het algemeen bestuur bepaalt zo nodig nadien een nieuw evaluatiemoment.
3. Wijziging van deze regeling vindt op dezelfde wijze plaats als het aangaan van de regeling overeenkomstig artikel 51, derde lid van de Wet gemeenschappelijke regelingen.

Artikel 37 Citeertitel

1. Deze regeling kan worden aangehaald als: Gemeenschappelijke Regeling Omgevingsdienst Mid- en West-Brabant en treedt in werking d.d. 1 januari 2013.

Aldus vastgesteld door:

Het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant dd

Na verkregen toestemming van provinciale staten dd

De commissaris

De secretaris

Het college van burgemeester en wethouders van..... dd

Na verkregen toestemming van de gemeenteraad van.....dd

De burgemeester

De secretaris

Memorie van Antwoord

Betreffende / Raadsvoorstel:

Aangaan GR Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant en opheffen GR Regionale Milieudienst West-Brabant

Portefeuillehouder: Adriaansen

Fractie: VLP

Naam Raadslid: A. van Gestel

Toelichtende vragen

1. In de Beeldvormende raadsbijeenkomst is door de portefeuillehouder aangegeven dat er geen arbeidsplaatsen bij komen maar dat het er ook niet minder worden. Er vanuit gaande dat centralisatie leidt tot gezamenlijke ondersteuning (secretarissen, receptionistes, koffiedames etc) dan heeft dit toch inkrimping van het aantal arbeidsplaatsen tot gevolg?
2. Het pand wat aan de Bovendonk komt leeg te staan. Na de Rabobank, Brabantse Kappersacademie en (in 2016) de Belastingdienst, komt wederom een groot kantoorpand leeg. Hoe denkt het College invulling te geven aan dit soort panden? Is het mogelijk dat er een nieuwbouw-stop komt om lege panden eerst op te vullen.
3. Wanneer verwacht het college dat de raad wensen en bedenkingen kan geven op het liquidatieplan en de begroting van de Gemeenschappelijke Regeling?

Antwoord

1. De formatieomvang van de Omgevingsdienst is bepaald aan de hand van bundeling van de huidige inzet van formatie (of budgetten) bij de toekomstige deelnemers. Personele overgang is volgens het principe "mens volgt taak". Vanuit de RMD gaan alle medewerkers over naar de Omgevingsdienst.
2. In de hele herhuisvestingsoperatie van de RMD/RUD is in elk geval een deal gemaakt dat er voor een periode van 3 jaar een huurcompensatie geldt richting RMD gemeenten bij leegstand. Het pand is te koop aangeboden. Bij elke huisvestingsvraag voor nieuwe kantoorhuisvesting wordt het pand ingezet. Er is om diverse redenen; economische crisis, schaalvergroting organisaties en overheidsdiensten, etc, weinig vraag naar nieuwe kantoorruimte. Toch lukt het, bijvoorbeeld bij het kantoor van Grontmij, om nieuwe huurders te vinden (Stichting Groenhuijsen). Afhankelijk van de aard van de leegstaande en/of leegkomende panden wordt met de eigenaren gezocht naar een mogelijke andere invulling van de panden. Nieuwbouw van kantoren wordt zeker niet gestimuleerd zeker niet als er geen gebruikers bekend zijn. De gemeente wil niet zover gaan dat ze vestiging van nieuwe kantoren onmogelijk maakt. Maar ook voor bedrijven wordt het vanuit MVO (maatschappelijk verantwoord ondernemen) steeds moeilijker te verklaren waarom men nieuwbouw nastreeft, dus ook daar ligt momenteel veel meer druk om naar bestaande panden te kijken.
3. Naar verwachting zal de gemeenteraad op 12 december haar zienswijzen op het liquidatieplan en de begroting van de Omgevingsdienst kunnen uitbrengen.

Datum raadsvergadering:	26 september 2012	Agenda nr.:	6b
Portefeuillehouder:	Burgemeester	Registratiecode:	BC/2012-46
Onderwerp:	Rekenkamerrapport Onderzoek onderwijshuisvesting gemeente Roosendaal		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

Samenvatting:

De rekenkamer West-Brabant is door de gemeente Roosendaal ingesteld om onderzoek te doen naar doelmatigheid, doeltreffendheid en rechtmatigheid van het door het gemeentebestuur gevoerde bestuur alsmede van instellingen waarvan de activiteiten geheel of in belangrijke mate door de gemeente worden bekostigd.

In 2011 heeft de Rekenkamer West-Brabant onderzoek gedaan naar de huisvesting van onderwijs. De rekenkamer doet verslag van haar bevindingen in de bijgevoegde eindrapportage.

Wij stellen u voor:

1. De conclusies en aanbevelingen van de Rekenkamer West-Brabant naar aanleiding van het onderzoek naar onderwijshuisvesting gemeente Roosendaal **over te nemen**
2. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen om de aanbevelingen te implementeren
3. Het college te verzoeken om schriftelijk aan te geven op welke wijze deze aanbevelingen zullen worden geïmplementeerd

Aanleiding

De Rekenkamer West-Brabant is ingesteld als een samenwerkingsverband tussen negen gemeenten en doet onderzoek in de gemeenten Oosterhout, Geertruidenberg, Bergen op Zoom, Rucphen, Zundert, Roosendaal, Etten-Leur, Halderberge en Moerdijk.

In het onderzoeksprogramma 2011 van de Rekenkamer is opgenomen dat er een onderzoek wordt uitgevoerd naar de huisvesting van onderwijs. Dit onderzoek is uitgevoerd naast Roosendaal ook uitgevoerd in de gemeenten Etten-Leur, Moerdijk, Oosterhout en Bergen op Zoom. Voor het gehele onderzoek wordt nog een koepelnotitie door de rekenkamer opgesteld.

Motivering / toelichting

De Rekenkamer West-Brabant heeft de centrale vraagstelling van het onderzoek als volgt geformuleerd:

In hoeverre is de toekenning van huisvestingsvoorzieningen als effectief, doelmatig en transparant aan te merken?

Bovenstaande hoofdvraag is uitgewerkt in de volgende drie deelvragen:

1. Op welke wijze is het beleid met betrekking tot onderwijshuisvesting tot stand gekomen en heeft dit geresulteerd in duidelijke doelstellingen? Is de gemeenteraad in staat gesteld om invulling te geven aan de kaderstellende en controlerende rol?
2. Sluiten de kwantiteit en kwaliteit van de voorzieningen aan op deze doelstellingen?
3. Welke kosten zijn aan onderwijshuisvesting gebonden? Hoe wordt de verdeling van de middelen bepaald? Waardoor worden – op hoofdlijnen – verschillen in kostenniveau tussen de betrokken gemeenten veroorzaakt?

Op basis van het onderzoek komt de Rekenkamer West-Brabant tot de volgende aanbevelingen:

1. *Opstellen meerjaren integraal huisvestingsplan voor onderwijs (als onderdeel van accommodatiebeleidsplan)*
Geadviseerd wordt om te komen tot een integraal huisvestingsplan waarbij:
 - a. wordt ingespeeld op de daling van het aantal leerlingen in het primair onderwijs en de kleine scholen;

- b. de financiële consequenties van uitbreiding, (ver)nieuwbouw en aanpassingen, alsmede van tijdelijke huisvesting en leegstand inzichtelijk worden gemaakt;
- c. de schoolbesturen en andere maatschappelijke partners nadrukkelijk worden betrokken

2. *Integratie huisvestingsplan onderwijs / gemeentelijk accommodatiebeleid*

Geadviseerd wordt onderwijshuisvesting niet los te zien van maatschappelijke veranderingen op andere terreinen. De gemeente ware zo tot een geïntegreerd gemeentelijk voorzieningen- en accommodatiebeleid te komen, waarin voor een reeks van jaren de behoefte aan voorzieningen voor onderwijs, sport, cultuur, welzijn en zorg c.a. wordt geïnventariseerd op basis van de demografische en maatschappelijke ontwikkelingen, eventueel per buurt, wijk of kern. Deze behoefte aan voorzieningen kan dan worden vertaald naar de daarvoor benodigde faciliteiten, in omvang, kwaliteit en locatie. Hiermee kan het accommodatiebeleid worden opgesteld met een bijbehorend meerjaren accommodatieplan. Fluctuaties in vraag en aanbod, voorkomen van leegstand en onrendabele exploitatie worden hiermee gepareerd.

3. *Eenduidige bouwregistratie en een frequente update daarvan*

Om de onderwijshuisvesting te optimaliseren dient het beleid inzake uitbreiding, (ver)nieuwbouw, verhuur van leegstand en medegebruik gevoed te worden met een adequate registratie van de schoolgebouwen en een frequente update daarvan. De jaarlijkse berekening van de capaciteitsbehoefte naar aanleiding van de leerlingenaantallen dient gespiegeld te worden aan deze bouwregistratie

4. *Structureel evalueren en doorontwikkelen prognosemethodiek*

Tweejaarlijks worden de prognoses en de daaruit voortvloeiende capaciteitsbehoefte geactualiseerd. Uit het onderzoek blijkt dat met name bij het primair onderwijs op langere termijn grote verschillen blijken tussen de aanvankelijke geprognosticeerde en werkelijke leerlingenaantallen.

Aanbevolen wordt om de prognosecijfers regelmatig te spiegelen aan de werkelijke ontwikkelingen van de leerlingenaantallen, gebleken verschillen te evalueren en de prognoses te voorzien van deze input.

5. *Verbeteren communicatie met schoolbesturen*

Hoewel de gemeente veel investeert in de relatie met de schoolbesturen zijn deze niet over de hele linie tevreden. Aanbevolen wordt om het overleg te verbeteren met een meer structurele informatievoorziening en daarin duidelijk aan te geven hoe procedures lopen en welke beslispunten wanneer aan de orde zijn. Indien met besturen wordt gesproken over visie en beleid dienen de uitgangspunten en (financiële) kaders vooraf helder geformuleerd te worden.

6. *Opstellen standaard technisch/functioneel programma van eisen voor schoolgebouwen*

De gemeente voert aanvullend beleid met betrekking tot onderwijshuisvesting wat resulteert in extra bouweisen. Om de inpassing van deze bouweisen beter te borgen (en wellicht ook te kunnen toetsen) is het aan te bevelen een standaard technisch en functioneel programma van eisen voor schoolgebouwen op te stellen.

7. *Versterken kaderstellende en controlerende rol gemeenteraad*

Geadviseerd wordt om de kaderstellende rol van de raad te versterken door bij raadsvoorstellen ook inzicht te geven in mogelijke alternatieven en de daaruit resulterende kaders zodanig meetbaar te formuleren dat hiermee de basis wordt gelegd voor een goede informatievoorziening aan, en actieve invulling van de controlerende functie door de raad.

Financiële aspecten en consequenties

In financiële zin zijn aan het voorliggende rapport geen financiële risico's of consequenties verbonden.

Communicatie

De Rekenkamer West-Brabant heeft het college uitgenodigd een reactie te geven op het onderzoeksrapport en de daarin opgenomen conclusies en aanbevelingen.

De reactie van het college is integraal in het rapport opgenomen.

Bijlagen

- Rapport "Onderzoek onderwijshuisvesting gemeente Roosendaal"

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

De griffier,
E.M.J. van Straaten-Noyons

De voorzitter,
mr. J.M.L. Niederer

Datum raadsvergadering:	26 september 2012	Agenda nr.:	6b
Portefeuillehouder:	Burgemeester	Registratiecode:	BC/2012-46
Onderwerp:	Rekenkamerrapport Onderzoek onderwijshuisvesting gemeente Roosendaal		

De raad van de gemeente Roosendaal,

Besluit:

1. De conclusies en aanbevelingen van de Rekenkamer West-Brabant naar aanleiding van het onderzoek naar onderwijshuisvesting gemeente Roosendaal over te nemen
2. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen om de aanbevelingen te implementeren
3. Het college te verzoeken om schriftelijk aan te geven op welke wijze deze aanbevelingen zullen worden geïmplementeerd

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 september 2012.

De griffier,

De voorzitter,

Onderzoek Onderwijshuisvesting gemeente Roosendaal

Eindrapportage

mei 2012

Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

www.rekenkamerwestbrabant.nl

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
1. Inleiding en vraagstelling	11
2. Het onderzoek	13
3. Onderwijshuisvesting	16
4. Onderwijshuisvesting in Roosendaal	20
5. Beleid	25
5.1. Inleiding	25
5.2. Inhoud	25
5.3. Totstandkoming beleid	28
5.4. Verantwoordelijkheden	30
5.5. Inzicht.....	32
5.6. Samenwerking met schoolbesturen	39
5.7. Maatschappelijke ontwikkelingen	42
5.8. Doelstellingen	44
5.9. Kaderstellende functie gemeenteraad	50
5.10. Controlerende functie gemeenteraad.....	53
6. Kwaliteit en kwantiteit	56
6.1. Inleiding	56
6.2. Aansluiting kwantitatieve ontwikkeling behoefte	56
6.3. Aansluiting kwalitatieve ontwikkeling behoefte	66
6.4. Monitoring en realisatie	70
6.4.1. Monitoring en planning	70
6.4.2. Nieuwbouw en uitbreiding	71
6.4.3. Tijdelijke voorzieningen en leegstand	73
6.5. Relatie kwaliteit en exploitatie	74
6.6. Klachten	76
7. Financiën	77
7.1. Inleiding	77
7.2. Kosten onderwijshuisvesting	77
7.3. Bepaling beschikbaar budget.....	78
7.4. Toekenning middelen	85
7.5. Toerekening gemeentelijke kosten	87
7.6. Eigendom, huur en koop.....	88
7.7. Aanbesteding	88
7.8. Monitoring	90
8. Conclusies en aanbevelingen	92
8.1. Conclusies	92
8.2. Aanbevelingen.....	100
9. Reactie College op conceptrapport	102
10. Nawoord	104

Bijlagen

- Bijlage 1 Bronvermelding documenten gemeente Roosendaal
- Bijlage 2 Begrippenlijst
- Bijlage 3 Overzicht deelnemende schoolbesturen enquête
- Bijlage 4 Overzicht figuren en tabellen
- Bijlage 5 Enquête
- Bijlage 6 Samenvatting resultaten enquête
- Bijlage 7 Procedure cyclus Programma en Overzicht
- Bijlage 8 Normen- en toetsingskader

Samenvatting

Facts & Figures

Voor de gemeente Roosendaal zijn de volgende kengetallen voor het onderzoek relevant:

- 77.488 inwoners per 1-1-2011;
- 6.756 leerlingen in het basisonderwijs, 5.164 leerlingen in het voortgezet onderwijs en 907 leerlingen in het speciaal onderwijs;
- 34 scholen voor primair onderwijs (waarvan 2 scholen voor speciaal basisonderwijs);
- 4 scholen voor voortgezet onderwijs;
- 4 scholen voor speciaal onderwijs (deze vallen buiten de scope van dit onderzoek) met 907 leerlingen (2010).

Deze scholen worden bestuurd door in totaal 8 verschillende schoolbesturen voor (speciaal) basisonderwijs en voortgezet onderwijs. Onderstaand schema geeft een specificatie per schoolbestuur.

Figuur 1: Overzicht scholen en schoolbesturen

Schoolbestuur	Soort onderwijs	Aantal scholen
KPO	PO/SBO	21 + 2
OBWB	PO	9
Stichting Pallas	PO	1
VPCO	PO	1
SOVOR	VO	1
OMO	VO	3
Stichting Driespan	SO	2
Schoolbestuur RK Mytyschool	SO	1
KPO	SO	1

NB. SO valt buiten dit onderzoek omdat dit doorgaans een specifieke onderwijssoort is met een meer regionale rol en een meer expliciete huisvestingscomponent in het Gemeentefonds

Onderwijshuisvesting in Roosendaal in de periode 1997-2010, hoofdlijnen

Om in dit hoofdstuk een algemeen beeld te geven van de situatie in Roosendaal op het gebied van onderwijshuisvesting in de periode 1997 tot 2010, zijn onderstaand de belangrijkste aspecten benoemd.

1. Het openbaar basis- en voortgezet onderwijs is op 1 januari 1996 ondergebracht in twee aparte Bestuurscommissies. Per 1-1-2000 is de bestuurscommissie voor het openbaar voortgezet onderwijs (BOVOR) omgezet in een Stichting (SOVOR), en in 2004 heeft ook voor het openbaar primair onderwijs verzelfstandiging in de vorm van een stichting plaatsgevonden.
2. Sinds de decentralisatie van de onderwijshuisvesting voor primair en voortgezet onderwijs is in Roosendaal frequent bestuurlijk overleg tussen gemeente en schoolbesturen gevoerd. Achtereenvolgens is dit genoemd het Op Overeen-

stemming Gericht Overleg (OOGO) vanaf 1997, het Lokaal Onderwijs Forum (LOF) vanaf 1998 en de Stuurgroep Educatie Roosendaal (STER) vanaf 2004.

3. Roosendaal profileert zich al jaren als "onderwijsstad".
4. Roosendaal kende gedurende de onderzoeksperiode één beoogd groot nieuwbouwgebied (Spoorhaven). Daarnaast is in de vorm van de Landerije een uitbreiding gerealiseerd van de wijk Kortendijk.
5. Voor een verbeterde huisvesting van scholen heeft Roosendaal naast de reguliere Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs (VHO) en de cyclus van aanvragen en beoordelen van voorzieningen in het Onderwijs Huisvestingsprogramma (OHP) tevens een aantal maal een meer integrale aanpak voor meerdere jaren toegepast.
6. Deze aanpak heeft voor het primair onderwijs geresulteerd in een Integraal Huisvestingsplan (IHP 2000).
7. In het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs en Welzijn (IHP, 2000) zijn de fysieke knelpunten gesignaleerd. De gemeenteraad heeft in januari 2001 besloten om het IHP een vervolg te geven middels een Masterplan Onderwijs. In de bij dit Masterplan behorende Kadernotitie is de basis gelegd voor de onderwijshuisvestingscarrousel. Primair zijn daarbij de volgende beleidskeuzes gemaakt:
 - studie verrichten naar de meest voor de hand liggende unilocatie voor het Jan Tinbergen College incl. bewegingsonderwijs;
 - streven naar unilocatie voor het speciaal onderwijs de Sponder
 - streven naar een unilocatie voor het VMBO Da Vinci van de sg. Tongerlo in Roosendaal;
 - extra middelen inzetten bovenop de gelabelde gelden voor onderwijshuisvesting (Bestemmingsreserve onderwijshuisvesting).In overleg met het onderwijsveld is de zogenoemde onderwijscarrousel vervolgens verfijnd. Vastgesteld is dat de carrousel eerst in beweging kan komen nadat het Jan Tinbergen College (JTC) nieuwe huisvesting heeft gekregen.
8. Bij de realisatie van de nieuwe huisvesting voor het Jan Tinbergen College is een aanzienlijke vertraging opgetreden. De nieuwbouw is in januari 2012 in gebruik genomen.
9. Met deze operaties heeft de gemeente Roosendaal enige tientallen miljoenen geïnvesteerd in verbetering van de onderwijshuisvesting. Uit de vrijgekomen "Essentgelden" is € 14 mln gestort in de Bestemmingsreserve Onderwijshuisvesting met het oog op toekomstige investeringen.
10. Begin 2011 hebben de gemeente en de besturen voor primair onderwijs zich verbonden om te komen tot een gezamenlijk strategisch huisvestingsplan. Door de daartoe ingestelde werkgroep Onderwijshuisvesting is in september 2011 de tussenrapportage "Op weg naar een strategisch huisvestingsplan voor het primair onderwijs" uitgebracht.

Beantwoording hoofdvraag

De centrale vraag in dit onderzoek is: In hoeverre is de toekenning van huisvestingsvoorzieningen als effectief, doelmatig en transparant aan te merken? Onderstaand worden op elk van de drie aspecten de conclusies kort samengevat.

Effectiviteit

Alhoewel de gemeente Roosendaal merkbaar een hoge prioriteit toekent aan een kwalitatief goede huisvesting van onderwijs kan de toekenning van de huisvestingsvoorzieningen niet in alle opzichten als effectief worden aangemerkt.

Een belangrijk deel van de schoolgebouwen is ouder dan 30 jaar. De gebouwen zijn overwegend goed onderhouden, maar de kwaliteit van sommige schoolgebouwen is als matig aan te merken. Bij nieuwbouw worden eisen ten aanzien van duurzaamheid meegegeven. Mede als gevolg van de oudere leeftijd wordt bij de bestaande bouw hieraan vaak nog niet voldaan.

Omdat door vertraging in de onderwijscarrousel / meerjarenplannen pas in een later stadium van de onderzoeksperiode huisvestingsaanpassingen zijn c.q. worden gerealiseerd blijkt in de praktijk dat de kwantitatieve ontwikkeling van de behoefte (nog) niet geheel aansluit bij de aanwezige capaciteit, zodat er nog sprake is tijdelijke huisvesting en leegstand.

Doelmatigheid

Met name als gevolg van het relatief grote aandeel van oudere schoolgebouwen, de ontstane vertraging bij de realisatie van de onderwijscarrousel c.q. de gevolgen daarvan m.b.t. tijdelijke huisvesting en leegstand is de toekenning van onderwijsvoorzieningen als beperkt doelmatig aan te merken.

Een belangrijk deel van de schoolgebouwen in de gemeente is ouder dan 30 jaar. Dit heeft in de onderzoeksperiode enerzijds geleid tot het uitvoeren van onderhoud, en anderzijds tot acties en voornemens om op grote schaal tot (ver)nieuwbouw te komen. Dit legt een zware claim op de financiële middelen van de gemeente. Daarbij zijn er aanwijzingen dat ook na de reservering van ruim € 14 mln uit de zgn. "Essentgelden" de financiële middelen nog ontoereikend zullen zijn. De gemeente beschikt nog niet over een financiële meerjarenplanning waarin inzicht in de toekomstige lasten c.q. de in dat verband te maken keuzes wordt gegeven.

Alhoewel dat slechts ten dele een verantwoordelijkheid betreft van de gemeente, is uit een oogpunt van doelmatigheid ook nadere aandacht gewenst voor het verminderen van de exploitatielasten van de schoolgebouwen

Transparantie

De toekenning van de huisvestingsvoorzieningen kan, gezien als besluitvormingsproces, als redelijk transparant worden aangemerkt. De toekenning van huisvestingsvoorzieningen wordt structureel besproken met de schoolbesturen. De besluitvorming door de raad verloopt volgens vaste structuren en is gebaseerd op heldere kaders als de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs.

Een aandachtspunt is daarbij wel de communicatie met de schoolbesturen. Vanuit het basisonderwijs wordt aangegeven dat men in het algemeen positief is over de inhoud en de totstandkoming van het onderwijshuisvestingsbeleid, maar ervaart dat besluiten bij de gemeente ad hoc genomen worden, of gaan volgens een cyclus vol procedures. Daarnaast ervaren besturen het als vervelend dat veel beslissingen afhankelijk zijn van de financiën van de gemeente.

Het voortgezet onderwijs ervaart het overleg vooral als gericht op het primair onderwijs. Voor de twee grote projecten van het voortgezet onderwijs wordt wel, veelal bilateraal, overleg gevoerd.

Aanbevelingen

1) *Opstellen meerjaren integraal huisvestingsplan voor onderwijs (als onderdeel van accommodatiebeleidsplan):*

Geadviseerd wordt om te komen tot een integraal huisvestingsplan waarbij:

- a. wordt ingespeeld op de daling van het aantal leerlingen in het primair onderwijs en de kleine scholen;
- b. de financiële consequenties van uitbreidingen, (ver)nieuwbouw en aanpassingen, alsmede van tijdelijke huisvesting en leegstand inzichtelijk worden gemaakt;
- c. de schoolbesturen en andere maatschappelijke partners nadrukkelijk worden betrokken.

2) *Integratie huisvestingsplan onderwijs / gemeentelijk accommodatiebeleid:*

Geadviseerd wordt onderwijshuisvesting niet los te zien van maatschappelijke veranderingen op andere terreinen. De gemeente ware zo tot een geïntegreerd gemeentelijk voorzieningen- en accommodatiebeleid te komen, waarin voor een reeks van jaren de behoefte aan voorzieningen voor onderwijs, sport, cultuur, welzijn en zorg c.a. wordt geïnventariseerd op basis van de demografische en maatschappelijke ontwikkelingen, eventueel per buurt, wijk of kern. Deze behoefte aan voorzieningen kan dan worden vertaald naar de daarvoor benodigde faciliteiten, in omvang, kwaliteit en locatie. Hiermee kan het accommodatiebeleid worden opgesteld met een bijbehorend meerjaren accommodatieplan. Fluctuaties in vraag en aanbod, voorkomen van leegstand en onrendabele exploitatie worden hiermee gepareerd.

3) *Eenduidige gebouwregistratie en een frequente update daarvan*

Om de onderwijshuisvesting te optimaliseren dient het beleid inzake uitbreiding, (ver)nieuwbouw, verhuur van leegstand en medegebruik gevoed te worden met een adequate registratie van de schoolgebouwen en een frequente update daarvan. De jaarlijkse berekening van de capaciteitsbehoefte naar aanleiding van de leerlingenaantallen dient gespiegeld te worden aan deze gebouwregistratie.

4) *Structureel evalueren en doorontwikkelen prognosemethodiek*

Tweejaarlijks worden de prognoses en de daaruit voortvloeiende capaciteitsbehoefte geactualiseerd. Uit het onderzoek blijkt dat met name bij het primair onderwijs op langere termijn grote verschillen blijken tussen de aanvankelijk geprognosticeerde en werkelijke leerlingenaantallen.

Aanbevolen wordt om de prognosecijfers regelmatig te spiegelen aan de werkelijke ontwikkeling van de leerlingaantallen, gebleken verschillen te evalueren, en de prognoses te voorzien van deze input.

5) *Verbeteren communicatie met schoolbesturen*

Hoewel de gemeente veel investeert in de relatie met de schoolbesturen zijn deze niet over de hele linie tevreden. Aanbevolen wordt om het overleg te verbeteren met een meer structurele informatievoorziening en daarin duidelijk aan te geven hoe procedures lopen en welke beslispunten wanneer aan de orde zijn. Indien met besturen wordt gesproken over visie en beleid dienen de uitgangspunten en (financiële) kaders vooraf helder geformuleerd te worden.

6) Opstellen standaard technisch / functioneel programma van eisen voor schoolgebouwen

De gemeente voert aanvullend beleid met betrekking tot onderwijshuisvesting wat resulteert in extra bouweisen. Om de inpassing van deze bouweisen beter te borgen (en wellicht ook te kunnen toetsen) is het aan te bevelen een standaard technisch en functioneel programma van eisen voor schoolgebouwen op te stellen.

De schoolbesturen hebben een andere perceptie van de kwaliteit van schoolgebouwen dan de gemeente. De uitgangspunten als "sober en doelmatig", "aanvaardbaar huisvestingsniveau", "nut en noodzaak" zijn onvoldoende helder. Aanbevolen wordt het vereiste of gewenste kwaliteitsniveau transparant te omschrijven, bijvoorbeeld door middel van een model Programma van Eisen waarin onder andere duurzaamheidsaspecten staan en waaraan ook de gemeente de schoolbesturen kan houden voor wat betreft de onderhoudsstaat. Dit Programma van Eisen is dan leidraad voor zowel nieuwbouw als onderhoudsplannen en moet in relatie staan tot de door de schoolbesturen van het Rijk te ontvangen vergoedingen voor materiële instandhouding, alsmede de financiële normen in de Verordening.

Op basis van het programma van eisen kunnen gemeente en schoolbesturen dan (ieder vanuit hun verantwoordelijkheid) afspraken maken om per school tot zo goed mogelijke kwaliteit van huisvesting en zo laag mogelijke exploitatiekosten te komen.

7) Versterken kaderstellende en controlerende rol gemeenteraad

Geadviseerd wordt om de kaderstellende rol van de raad te versterken door bij raadsvoorstellen ook inzicht te geven in mogelijke alternatieven, en de daaruit resulterende kaders zodanig meetbaar te formuleren dat hiermee de basis wordt gelegd voor een goede informatievoorziening aan, en actieve invulling van de controlerende functie door de raad.

1. Inleiding en vraagstelling

De Rekenkamer West-Brabant (verder Rekenkamer) stelt jaarlijks in haar onderzoeksprogramma de onderzoeksonderwerpen vast. Dit jaar heeft de Rekenkamer ervoor gekozen om “de huisvesting van onderwijs” te laten onderzoeken voor de gemeenten Etten-Leur, Moerdijk, Oosterhout, Roosendaal en Bergen op Zoom.

Per gemeente is een afzonderlijk onderzoek gedaan en wordt een rapportage opgesteld. Voor het gehele onderzoek wordt een koepelnotitie opgesteld.

Het signaal van landelijke onderwijsbestuurders over de kwaliteit van de huisvesting en de uitkomsten van het Periodiek Onderhouds Rapport Gemeentefonds 2010¹ hebben geleid tot de keuze van dit onderwerp.

Daarnaast wenst de Rekenkamer het functioneren van de decentrale verantwoordelijkheid ten aanzien van onderwijshuisvesting nader te toetsen.

Toelichting op het onderzoek

Het blijkt dat gemeenten vaak zeer verschillend omgaan met hun verantwoordelijkheid ten aanzien van onderwijshuisvesting. Hieraan liggen twee belangrijke redenen ten grondslag.

Allereerst is het zo dat de in het Gemeentefonds opgenomen componenten voor deze verantwoordelijkheid, vanaf de decentralisatie van de Rijksoverheid naar de gemeenten in 1997, minder zichtbaar zijn en dit geen doeluitkeringen betreffen. De uitkering die is bedoeld om te voldoen aan de verantwoordelijkheid ten aanzien van onderwijshuisvesting kan door een gemeente dus vrijelijk worden ingezet.

Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid om te verschillen in de uitwerking van de verantwoordelijkheid, bijvoorbeeld door het al dan niet opvolgen van het VNG-model voor de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs en lokale toevoegingen of aanpassingen daarop, respectievelijk de mogelijkheid om taken en middelen door te decentraliseren. Dit betekent dat gemeenten veel beleidsvrijheid hebben en dit kan leiden tot maatwerk per gemeente. Hierdoor kunnen de effecten verschillen per gemeente.

Het resultaat is dat in de praktijk verschillende oplossingen bestaan voor deze verantwoordelijkheid en het onderwijsveld divers reageert als het gaat om de vraag naar passende huisvesting. Daarnaast is het de politieke afweging meer of minder middelen beschikbaar te stellen dan daarvoor in het Gemeentefonds worden ontvangen. Landelijke rapportages laten een zeer gedifferentieerd beeld zien van de wijze waarop onderwijs wordt gehuisvest, zowel kwantitatief als kwalitatief en de kosten daarvan. Uit het Periodiek Onderhouds Rapport Gemeentefonds 2010 is gebleken dat “ook dit jaar de gemeenten gezamenlijk minder uitgeven aan Educatie dan het ijkpunt”.

Het bovenstaande was reden voor de Rekenkamer om dit thema te kiezen voor het onderzoeksprogramma 2011.

¹ Periodiek Onderhouds Rapport gemeentefonds 2010: Het Periodiek Onderhoudsrapport (POR) is een jaarlijks rapport, dat tot doel heeft inzicht te geven in de werking van het verdeelstelsel van het gemeentefonds in vergelijking met de ontwikkeling van de kostenstructuur bij de gemeenten. Het Periodiek Onderhoudsrapport wordt in opdracht van het ministerie van Binnenlandse zaken uitgevoerd.

De Rekenkamer heeft voor het onderzoek de volgende centrale onderzoeksvraag geformuleerd:

In hoeverre is de toekenning van huisvestingsvoorzieningen als effectief, doelmatig en transparant aan te merken?

De centrale hoofdvraag is uitgewerkt in drie deelvragen:

1. Algemeen/Bestuurlijk: op welke wijze is het beleid met betrekking tot onderwijshuisvesting tot stand gekomen en heeft dit geresulteerd in duidelijke doelstellingen? Is de gemeenteraad in staat gesteld om invulling te geven aan zijn kaderstellende en controlerende rol?
2. Inhoudelijk – technisch: sluiten de kwantiteit en kwaliteit van de voorzieningen aan op deze doelstellingen?
3. Financieel: welke kosten zijn aan onderwijshuisvesting gebonden? Hoe wordt de verdeling van de middelen bepaald? Waardoor worden – op hoofdlijnen – verschillen in kostenniveau tussen de betrokken gemeenten veroorzaakt?

2. Het onderzoek

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het belang van het onderzoek, de scope van het onderwijs, de werkwijze en het proces van dataverzameling. Er is tevens een leeswijzer toegevoegd.

Belang van het onderzoek

Het monitoren van de kwaliteit van het onderwijs is maatschappelijk belangrijk en verdient permanente aandacht. Hierbij kan het gaan om de scores bij de Cito – toets, de uitval op het voortgezet onderwijs of de realisatie van doorlopende leerlijnen. Een belangrijke voorwaarde voor de kwaliteit van het onderwijs is de huisvesting. De huisvesting van onderwijs in ons land is op zeer specifieke wijze georganiseerd. De volgende aspecten maken het van belang om op periodieke basis onderzoek te doen naar onderwijshuisvesting:

- Gedeelde taken en verantwoordelijkheid: de huisvesting van onderwijs is voor het primair en voortgezet onderwijs een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten en schoolbesturen tezamen. Op hoofdlijnen moet een gemeente in adequate huisvesting voorzien en moet een schoolbestuur als een 'goede huisvader' voor de exploitatie van de huisvesting zorgen. Hoewel de verschillende taken en verantwoordelijkheden hieromtrent uitgebreid wettelijk zijn vastgelegd, zijn er verschillen in interpretatie en discussie.
- Financiële geldstromen: Om aan de wettelijke taken en verantwoordelijkheden te kunnen voldoen, ontvangen zowel de gemeenten als de schoolbesturen aanzienlijke bedragen van het Rijk. Gemeenten en schoolbesturen hebben echter binnen de wettelijke kaders vrijheid om deze middelen te besteden.
- Veranderende samenleving: Schoolgebouwen zijn, aangezien deze voor de lange termijn worden gerealiseerd, bijna per definitie statisch. De samenleving en vraag naar onderwijs zijn daarentegen dynamisch. De komst van doorlopende leerlijnen, de daling van het aantal leerlingen in bepaalde gebieden en de veranderingen in het onderwijsaanbod leiden permanent tot een nieuwe vraag naar gebouwen. Het aanpassen aan deze veranderingen vraagt dan ook regelmatig om een herevaluatie van het gebouwenbestand (en dus de kwaliteit).

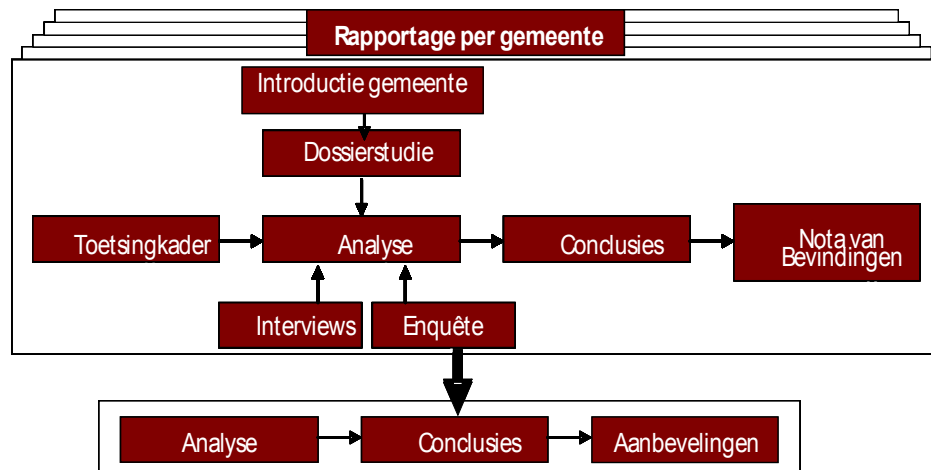
Scope van het onderzoek

De verantwoordelijkheid van de huisvesting van primair, speciaal en voortgezet onderwijs is in 1997 van het Rijk naar de gemeenten gedecentraliseerd. Het onderzoek bestrijkt het tijdvak van 1997 tot heden met de nadruk op de laatste vijf jaren (2006 – 2010). Voorts is de huisvesting van het gymnastiekonderwijs en het speciaal onderwijs buiten dit onderzoek gehouden omdat dit vooral een gemeentebrede, respectievelijk regionale verantwoordelijkheid betreft. Het onderzoek beperkt zich dus tot de huisvesting van het primair en voortgezet onderwijs exclusief de bijbehorende gymnastiekaccommodaties en exclusief speciaal onderwijs.

Werkwijze

Hieronder is per stap aangeven welke werkzaamheden verricht zijn teneinde te komen tot een gedegen onderzoek omtrent het gevoerde onderwijshuisvestingsbeleid in de gemeente.

Figuur 1: Schematische weergave aanpak



Om het onderzoek op de juiste wijze uit te voeren, zijn globaal de volgende stappen doorlopen:

1. introductie onderzoek bij alle gemeenten;
2. opstellen Plan van Aanpak, planning en opstellen Normen- en toetsingskader en overzicht vereiste documenten;
3. plenaire kick-off met vertegenwoordigers van de vijf gemeenten;
4. inventarisatie en beoordelen beschikbaar gestelde documenten;
5. enquête onder in de gemeente werkende schoolbesturen;
6. interviews met kernfunctionarissen (vertegenwoordigers van de gemeente) en twee schoolbesturen, één voor primair en één voor voortgezet onderwijs;
7. opstellen concept Nota van Bevindingen;
8. procedure van hoor en wederhoor (ambtelijk);
9. opstellen van de definitieve Nota van Bevindingen;
10. procedure van hoor en wederhoor (bestuurlijk);
11. toevoegen van de bestuurlijke reactie;
12. toevoegen nawoord door rekenkamer.

Proces dataverzameling

Deze Nota van Bevindingen gaat uit van de analyse van het totale door de gemeente beschikbaar gestelde documentenbestand, de enquêtes onder schoolbesturen en de interviews.

Leeswijzer

Deze rapportage is als volgt opgebouwd:

Als eerste is globaal de werkwijze van het onderzoek aangegeven en zijn de hoofd- en deelvragen geformuleerd. Het Normen- en toetsingskader dat is vastgesteld door de Rekenkamer is in bijlage 8 opgenomen. In een apart hoofdstuk (3) wordt de algemene situatie, wet- en regelgeving ten aanzien van onderwijshuisvesting beschreven.

De situatie van Roosendaal met betrekking tot onderwijshuisvesting en het onderzoek zijn opgenomen vanaf hoofdstuk 4.

Het onderzoek richt zich op drie onderwerpen, te weten; beleid (5), kwantiteit en kwaliteit (6) en financiën (7). Elk onderwerp vormt een apart hoofdstuk en gaat in op de beantwoording van de deelvragen. De deelvragen worden aan de hand van de bevindingen op de deelaspecten uit het Normen- en toetsingskader beantwoord. De bevindingen zijn gebaseerd op het literatuur- en dossieronderzoek, de enquêtes en de interviews.

In hoofdstuk 8 staan de conclusies op de hoofdvraag en deelvragen en worden aanbevelingen gedaan. Daarna volgt in een apart hoofdstuk de reactie van het College op het conceptrapport (integraal opgenomen) (9) en het nawoord door de Rekenkamer (10).

Aan het rapport zijn de volgende bijlagen toegevoegd:

- Bijlage 1 Bronvermelding documenten gemeente Roosendaal
- Bijlage 2 Begrippenlijst
- Bijlage 3 Overzicht deelnemende schoolbesturen enquête
- Bijlage 4 Overzicht figuren en tabellen
- Bijlage 5 Enquête
- Bijlage 6 Samenvatting resultaten enquête (gemeente Roosendaal)
- Bijlage 7 Procedure cyclus Programma en Overzicht
- Bijlage 8 Normen- en toetsingskader

Indien een deelvraag oproept tot maatregelen en suggesties voor verbetering(en), zijn die in het hoofdstuk Conclusies en Aanbevelingen weergegeven.

3. Onderwijshuisvesting

Inleiding

De taken en verantwoordelijkheden voor de huisvesting van scholen in het primair en voortgezet onderwijs zijn verdeeld tussen de gemeente en de schoolbesturen. Deze verdeling is wettelijk verankerd en gekoppeld aan financiële stromen. Om te kunnen beoordelen of de gemeente een goede invulling geeft aan haar taken en verantwoordelijkheden worden in deze toelichting de volgende aspecten beschreven:

- wettelijke taken gemeente;
- wettelijke taken schoolbesturen;
- bekostiging taken gemeente;
- bekostiging taken schoolbesturen;
- specifieke wetenswaardigheden;
- veranderingen sinds 1997.

Wettelijke taken gemeente

Op 1 januari 1997 heeft het Rijk de verantwoordelijkheid voor de zorg voor adequate huisvesting van scholen in het primair en voortgezet onderwijs overgedragen aan de gemeente. Vanaf deze decentralisatie ligt de zorgplicht voor onderwijshuisvesting bij de gemeente. Deze zorgplicht van de gemeente is vastgelegd in de Wet op het Primair Onderwijs, Wet op Voortgezet Onderwijs en Wet op de Expertise Centra. De wettelijke zorgplicht houdt in dat de gemeente dient te zorgen voor:

- adequate huisvesting van alle leerlingen van die scholen, die op het grondgebied van de betreffende gemeente zijn gelegen;
- het vervangen, onderhouden of aanpassen van gebouwonderdelen die noodzakelijk zijn om de voortgang van het onderwijs niet in gevaar te brengen (of de vergoeding daarvan);
- het vergoeden van de eerste aanschaf van onderwijsleerpakket, leer- en hulpmiddelen en meubilair.

Om aan deze wettelijke zorgplicht te voldoen is vastgelegd dat de gemeenteraad bij verordening een regeling moet vaststellen waarin onder andere de volgende zaken zijn opgenomen:

- op welke voorzieningen schoolbesturen aanspraak kunnen maken (bijv. uitbreiding);
- welke procedures gevolgd moeten worden om een voorziening aan te vragen en te beoordelen;
- op basis van welke criteria de aanvragen worden getoetst (bijv. aantal leerlingen);
- de hoogte van de budgetten voor de voorzieningen.

Alle of een deel van de betreffende taken en verantwoordelijkheden kunnen in overleg met één, meerdere of alle schoolbesturen, eventueel gedifferentieerd naar onderwijssoort, worden doorgedecentraliseerd naar de schoolbesturen. Hiervoor worden dan separate afspraken vastgelegd in convenanten, waarin de taken, verantwoordelijkheden, bevoegdheden en de bijbehorende geldstromen worden geregeld.

Doordecentralisatie kan niet eenzijdig worden opgelegd door de gemeente, noch door een schoolbestuur worden afgedwongen.

Verder is wettelijk vastgelegd dat de gemeente en de schoolbesturen jaarlijks overleg voeren over onder andere onderwijshuisvestingsbeleid. Dit overleg wordt (meestal) het Op Overeenstemming Gericht Overleg (OOGO) genoemd. Tenslotte is het College verplicht om jaarlijks een bekostigingsplafond vast te stellen.

Wettelijke taken schoolbesturen

Schoolbesturen hebben ten aanzien van de huisvesting de onderhoudsplicht. Dit betekent dat scholen verplicht zijn het gebouw 'behoorlijk te gebruiken en onderhouden'. Ten aanzien van het onderhoud is er hierbij een verschil tussen het primair en voortgezet onderwijs. Voor het primair onderwijs geldt het zogenaamde binnenkant – buitenkant model, waarbij de schoolbesturen verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van de binnenkant. Tot 2005 gold deze verdeling ook voor het voortgezet onderwijs. Sindsdien zijn de schoolbesturen voor het voortgezet onderwijs verantwoordelijk voor het volledige onderhoud (en aanpassingen in het gebouw). De verdeling binnenkant – buitenkant wordt vaak vastgelegd in een demarcatielijst. Desalniettemin blijft het in de praktijk vaak onderwerp van discussie.

Schoolbesturen zijn daarnaast ook verantwoordelijk voor de overige taken rondom de instandhouding van het schoolgebouw. Hierbij moet onder andere worden gedacht aan schoonmaak en beheer.

Taken onderwijshuisvesting

Verantwoordelijkheid

	Primair onderwijs	Voortgezet onderwijs
--	------------------------------	---------------------------------

Materiële instandhouding (excl. onderhoud)	Schoolbestuur	Schoolbestuur
Onderhoud – binnenkant	Schoolbestuur	Schoolbestuur
Onderhoud – buitenkant	Gemeente	Schoolbestuur
Aanpassingen (binnenkant)	Gemeente	Schoolbestuur
Uitbreiding	Gemeente	Gemeente
(vervangende) nieuwbouw	Gemeente	Gemeente
Eerste inrichting / onderwijsleerpakket	Gemeente	Gemeente

Bekostiging taken gemeente

Sinds de zorgplicht voor onderwijshuisvesting van het Rijk naar de gemeenten is overgedragen, ontvangt de gemeente middelen in het Gemeentefonds voor onderwijshuisvesting. Op basis van dertien maatstaven wordt de zogenaamde Uitkering Educatie bepaald, waaronder ook onderwijshuisvesting valt. Het bedrag dat de gemeente in het Gemeentefonds voor onderwijshuisvesting ontvangt is niet geormerkt. Dit betekent dat deze middelen vrij mogen worden ingezet. Bij analyses op landelijk niveau wordt soms gebruik gemaakt van berekeningen op basis van het zogenaamde "fictief budget", dat is het bedrag dat aan het Gemeentefonds voor deze taken is toegevoegd inclusief de latere doorwerking daarop van algemene aanpassingen in het Gemeentefonds als gevolg van bijvoorbeeld volume- en prijsontwikkelingen. Dit wordt soms ook bij gemeenten als leidraad bij doordecentralisatie-overeenkomsten gebruikt.

De onderwijswetten verplichten het College om jaarlijks een bekostigingsplafond vast te stellen. Het bekostigingsplafond is het bedrag dat het College jaarlijks beschikbaar stelt voor het bekostigen van de Voorzieningen Huisvesting Onderwijs, zoals beschreven in de verordening.

Als het bedrag niet toereikend is voor alle aanvragen, is het noodzakelijk prioriteiten te stellen. De wijze waarop de prioriteiten worden gesteld, is eveneens opgenomen in de verordening. De gemeenteraad dient vervolgens het bedrag dat in de begroting is opgenomen voor onderwijshuisvesting vast te stellen.

Bekostiging taken schoolbesturen

De schoolbesturen ontvangen op basis van het aantal leerlingen van het Rijk een zogenaamde lumpsumvergoeding om tal van taken uit te kunnen voeren. Een van deze taken betreft de materiële instandhouding. Op basis van het aantal leerlingen is het mogelijk om de precieze vergoeding voor de materiële instandhouding te bepalen. De verdeling van de lumpsumvergoeding over de verschillende taken is de vrijheid van het schoolbestuur. Het is echter wettelijk niet toegestaan om middelen van de lumpsumvergoeding aan te wenden voor de huisvesting anders dan waarvoor ze bedoeld zijn. Schoolbesturen mogen niet met middelen van de lumpsumvergoeding investeren in bijvoorbeeld een gebouwuitbreiding². De landelijke praktijk laat zien dat veel schoolbesturen niet uitkomen met de vergoeding voor de materiële instandhouding. Vooral de vergoedingen voor energie en beheer verhouden zich vaak niet met de werkelijke kosten³.

Specifieke wetenswaardigheden

Omdat gemeenten steeds vaker een regierol op maatschappelijke voorzieningen en het bijbehorend vastgoed voeren, worden veelal onderwijshuisvestingsplannen meer geïntegreerd in breder gemeentelijk voorzieningen-, accommodatie- en vastgoedbeleid. Veelal is dan onderwijshuisvesting (bv. bij de keuze voor het brede school concept) het vertrekpunt, omdat dit een wettelijke taak is van de gemeente en worden daarbij in meer of mindere mate de voorzieningen, de accommodaties en het vastgoed voor sport, cultuur, zorg en welzijn betrokken. Eventuele doordecentralisatie van de onderwijshuisvestingstaak van de gemeente aan de schoolbesturen kan evenwel een meer geïntegreerde aanpak op accommodatie- en vastgoedbeleid bemoeilijken.

Een aantal zaken rondom onderwijshuisvesting is specifiek geregeld en betreft belangrijke informatie in het kader van het onderzoek.

Het juridisch eigendom van schoolgebouwen en terreinen ligt doorgaans bij de schoolbesturen. De financiële last (rente en aflossing), OZB en verzekeringen liggen echter bij de gemeente. Indien een gebouw en / of terrein niet meer voor onderwijs nodig is, vervalt deze door middel van het zogenaamde economisch claimrecht weer terug aan de gemeente. Hoewel de gemeente formeel geen eigenaar is van de schoolgebouwen heeft de gemeente wel de mogelijkheid om bij leegstand ruimte in medegebruik te geven ten behoeve van een andere school of andere maatschappelijke instelling.

De bekostiging van een aantal voorzieningen (door de gemeente), zoals nieuwbouw, vindt doorgaans plaats op basis van normvergoedingen uit de (model) Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs (van de VNG). Uitgangspunt (van de VNG) voor de bekostiging van voorzieningen is een 'sober en doelmatig' kwaliteitsniveau⁴.

² Bron: Wet op het Primair Onderwijs (artikel 148) en Wet op het Voortgezet Onderwijs (artikel 99)

³ Bron o.a.: Benchmarkonderzoek exploitatiekosten schoolgebouwen voortgezet onderwijs 2007 (Hevo bv, sector onderwijs)

⁴ Bron: <http://www.vng.nl/smartsite.dws?id=57431&it=2> (8 augustus 2011)

Een concrete en actuele vertaling van dit kwaliteitsniveau ontbreekt. De normbedragen worden sinds 1997 jaarlijks bijgesteld op basis van prijsindex van de Macro Economische Verkenning (MEV – index).

Met extra eisen aan gebouwen ten aanzien van brandveiligheid, ARBO, duurzaamheid en functionaliteit wordt geen rekening gehouden. Vaak wijken de feitelijke kosten af van de normvergoeding en leidt dit tot discussie.

Veranderingen sinds 1997

Sinds 1997 hebben de onderstaande belangrijke veranderingen met betrekking tot onderwijshuisvesting plaatsgevonden:

- 1997 Decentralisatie van de zorgplicht voor onderwijshuisvesting van het primair en voortgezet onderwijs van het Rijk naar de gemeenten.
- 2002 Aanpassingen Onderwijskundige vernieuwingen: Gemeenten hebben niet geormerkte middelen ontvangen ten behoeve van het uitvoeren van aanpassingen voor onderwijskundige vernieuwingen. Het gaat hierbij om het creëren van nevenruimten voor andere activiteiten zoals remedial teaching, schoolmaatschappelijk werk en ICT.
- 2003 Wijziging van de WVO: praktijkscholen worden opgenomen onder de WVO waarmee de gemeente de bekostigingsverantwoordelijkheid kreeg voor nevenvestigingen (VSO).
- 2005 Doordecentralisatie 'onderhoud buitenkant' naar het voortgezet onderwijs: scholen voor het voortgezet onderwijs krijgen de verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van onderhoud en aanpassingen aan de buitenkant en dit wordt via de lumpsumvergoeding gecompenseerd.
- 2006 Dualisering verantwoordelijkheidsverdeling tussen de Raad en het College, waarbij de rol van de Raad zich richt op de kaderstellende, controlerende en volksvertegenwoordigende functies.
- 2008 Verandering ruimtebehoeftebepaling: de capaciteit van schoolgebouwen en de ruimtebehoefte van scholen worden uitgedrukt in vierkante meter bruto vloeroppervlakte in plaats van het aantal groepen. Gemeenten zijn niet verplicht dit VNG – voorstel in de verordening over te nemen.

4. Onderwijshuisvesting in Roosendaal

Couleur locale Roosendaal: facts & Figures

De huidige gemeente Roosendaal is in 1997 ontstaan door samenvoeging van de voormalige gemeenten Roosendaal en Nispen en Wouw en bestaat uit de kernen Roosendaal, Nispen, Wouw, Heerle, Wouwse Plantage en Moerstraten.

Voor de gemeente Roosendaal zijn de volgende kengetallen voor het onderzoek relevant:

- 77.488 inwoners per 1-1-2011⁵;
- 6.756 leerlingen in het basisonderwijs, 5.164 leerlingen in het voortgezet onderwijs en 907 leerlingen in het speciaal onderwijs⁶;
- 34 scholen voor primair onderwijs (waarvan 2 scholen voor speciaal basisonderwijs);
- 4 scholen voor voortgezet onderwijs⁷;
- 4 scholen voor speciaal onderwijs (deze vallen buiten de scope van dit onderzoek) met 907 leerlingen (2010).

Deze scholen worden bestuurd door in totaal 8 verschillende schoolbesturen voor (speciaal) basisonderwijs en voortgezet onderwijs. Onderstaand schema geeft een specificatie per schoolbestuur.

Figuur 2: Overzicht scholen en schoolbesturen

Schoolbestuur	Soort onderwijs	Aantal scholen
KPO	PO/SBO	21 + 2
OBWB	PO	9
Stichting Pallas	PO	1
VPCO	PO	1
SOVOR	VO	1
OMO	VO	3
Stichting Driespan	SO	2
Schoolbestuur RK Mytyschool	SO	1
KPO	SO	1

NB. SO valt buiten dit onderzoek omdat dit doorgaans een specifieke onderwijssoort is met een meer regionale rol en een meer expliciete huisvestingscomponent in het Gemeentefonds.

⁵ Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek 2011

⁶ Bron: Overzicht aantal leerlingen dd. 30 mei 2011

⁷ Bron: Overzicht onderwijsgebouwen en besturen per 1 januari 2011

Onderwijshuisvesting in Roosendaal in de periode 1997-2010, hoofdlijnen

Om in dit hoofdstuk een algemeen beeld te geven van de situatie in Roosendaal op het gebied van onderwijshuisvesting in de periode 1997 tot 2010, zijn onderstaand de belangrijkste aspecten benoemd.

1. Het openbaar basis- en voortgezet onderwijs is op 1 januari 1996 ondergebracht in 2 aparte Bestuurscommissies.
Per 1-1-2000 is de bestuurscommissie voor het openbaar voortgezet onderwijs (BOVOR) omgezet in een Stichting (SOVOR), en in 2004 heeft ook voor het openbaar primair onderwijs verzelfstandiging in de vorm van een stichting plaatsgevonden.⁸
2. Sinds de decentralisatie van de onderwijshuisvesting voor primair en voortgezet onderwijs is in Roosendaal frequent bestuurlijk overleg tussen gemeente en schoolbesturen gevoerd. Achtereenvolgens is dit genoemd het Op Overeenstemming Gericht Overleg (OOGO) vanaf 1997, het Lokaal Onderwijs Forum (LOF) vanaf 1998 en de Stuurgroep Educatie Roosendaal (STER) vanaf 2004.
3. Roosendaal profileert zich al jaren als "onderwijsstad"⁹.
4. Roosendaal kende gedurende de onderzoeksperiode één beoogd groot nieuwbouwgebied (Spoorhaven). Daarnaast is in de vorm van de Landerije een uitbreiding gerealiseerd van de wijk Kortendijk.
5. Voor een verbeterde huisvesting van scholen heeft Roosendaal naast de reguliere Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs (VHO) en de cyclus van aanvragen en beoordelen van voorzieningen in het Onderwijs Huisvestingsprogramma (OHP) tevens een aantal maal een meer integrale aanpak voor meerdere jaren toegepast.
6. Deze aanpak heeft voor het primair onderwijs geresulteerd in een Integraal Huisvestingsplan (IHP 2000).
7. In het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs en Welzijn (IHP, 2000) zijn de fysieke knelpunten gesignaleerd. De gemeenteraad heeft in januari 2001 besloten om het IHP een vervolg te geven middels een Masterplan Onderwijs. In de bij dit Masterplan behorende Kadernotitie is de basis gelegd voor de onderwijshuisvestingscarrousel. Primair zijn daarbij de volgende beleidskeuzes gemaakt:
 - studie verrichten naar de meest voor de hand liggende unilocatie voor het Jan Tinbergen College incl. bewegingsonderwijs;
 - streven naar unilocatie voor het speciaal onderwijs de Sponder
 - streven naar een unilocatie voor het VMBO Da Vinci van de sg. Tongerlo in Roosendaal;
 - extra middelen inzetten bovenop de gelabelde gelden voor onderwijshuisvesting (Bestemmingsreserve onderwijshuisvesting).

⁸ Bron: Raadsbesluit 22 juli 2004; verdere verzelfstandiging en bestuurlijke schaalvergroting Openbaar Primair Onderwijs

⁹ Bron: Raadsmededeling 23 augustus 2011: "Een van de belangrijkste speerpunten voor Roosendaal is het aantrekkelijk zijn voor jonge talentvolle inwoners. Het Johan Cruyff College is op het gebied van onderwijs en sport daarvoor een strategische randvoorwaarde. Het past ook in de ambitie om een aantrekkelijke onderwijsstad te zijn met MBO-i- niveau. Ook het inspelen op de vraag naar HBO onderwijs in Roosendaal verdient alle aandacht. Gelukkig zijn op dit gebied de eerste resultaten al zichtbaar aan het worden. Hoewel Roosendaal te maken heeft met het gegeven dat de bevolking krimpt, vergrijsst en ontgroent, is het kunnen bieden van een sterke en volwaardige onderwijsketen (van jong tot oud, van lagere school tot hogere school) van cruciaal belang.

In overleg met het onderwijsveld is de zogenoemde onderwijscarrousel vervolgens verfijnd. Vastgesteld is dat de carrousel eerst in beweging kan komen nadat het Jan Tinbergen College (JTC) nieuwe huisvesting heeft gekregen.

8. Bij de realisatie van de nieuwe huisvesting voor het Jan Tinbergen College is een aanzienlijke vertraging opgetreden. De nieuwbouw is in januari 2012 in gebruik genomen.
9. Met deze operaties heeft de gemeente Roosendaal enige tientallen miljoenen geïnvesteerd in verbetering van de onderwijshuisvesting. Uit de vrijgekomen "Essentgelden" is € 14 mln gestort in de Bestemmingsreserve Onderwijshuisvesting met het oog op toekomstige investeringen.
10. Begin 2011 hebben de gemeente en de besturen voor primair onderwijs zich verbonden om te komen tot een gezamenlijk strategisch huisvestingsplan.¹⁰ Door de daartoe ingestelde werkgroep Onderwijshuisvesting is in september 2011 de tussenrapportage "Op weg naar een strategisch huisvestingsplan voor het primair onderwijs" uitgebracht.¹¹

Niet bij dit onderzoek betrokken onderdelen van het onderwijshuisvestingsbeleid

Zoals hiervoor aangegeven richt dit onderzoek zich op de huisvesting van het primair en voortgezet onderwijs; de gymnastiekaccommodaties en de huisvesting van het speciaal onderwijs zijn niet bij dit onderzoek betrokken.

Om de lezer toch een volledig beeld te geven van de taken die de gemeente op het gebied van onderwijshuisvesting uitvoert worden onderstaand kort de belangrijkste ontwikkelingen met betrekking tot deze taken aangegeven.

Gerealiseerde projecten

In de onderzoeksperiode zijn ten behoeve van het speciaal onderwijs en het bewegingsonderwijs de volgende projecten gerealiseerd:

- Nieuwbouw speciaal onderwijs de Kameleon incl. gymzaal
- Nieuwbouw gymzaal Vondelschool
- Nieuwbouw sportzaal Heerle.

Actuele ontwikkelingen

In Roosendaal wordt momenteel op het Zuidoostkwartier een nieuw Jeugdzorgonderwijscluster ontwikkeld door de lokale woningbouwcoöperatie. In dit cluster worden een instelling voor jeugdzorg (Juzt), kinderopvang (Kober) en het speciaal onderwijs REC4 De Fakkelt (Driespan) gehuisvest. Ook een nieuwe unilocatie voor het speciaal basisonderwijs De Sponder is een nadrukkelijke ambitie, die onderdeel uitmaakt van de onderwijscarrousel. De verwachting is dat dit op korte termijn tot uitvoering komt. Op het gebied van het bewegingsonderwijs wordt op het Zuidoostkwartier momenteel een bovenwijkse sporthal gerealiseerd (5 zaaldelen), welke overdag volledig ter beschikking staat aan de op het Zuidoostkwartier gevestigde scholen, het JTC en speciaal onderwijs De Fakkelt. Bovengenoemde projecten zijn in beleid verankerd, reeds enkele jaren in voorbereiding en komen in deze bestuursperiode ten uitvoering.

¹⁰ Bron: 28 maart 2011; intentieverklaring gezamenlijk strategisch huisvestingsplan primair onderwijs "samen bouwen aan vertrouwen"

¹¹ Bron: Raadsmededeling 28 september 2011

Beantwoording van de onderzoeksvragen

Voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen zijn de relevante beleidsdocumenten geanalyseerd, enquêtes onder schoolbesturen gehouden en zijn de kernfunctionarissen van de gemeente evenals vertegenwoordigers van de schoolbesturen geïnterviewd.

De beoordeling van deze documenten en de resultaten van de enquêtes en interviews leiden tot de bevindingen die per deelvraag worden weergegeven. De beantwoording van de deelvragen, die zijn geclusterd per deelaspect, vindt plaats overeenkomstig het Normen- en toetsingskader. Per deelaspect wordt de deelvraag beantwoord vanuit de drie verschillende gegevensbronnen: documentenanalyse, enquêtes en interviews onder schoolbestuurders en de interviews met kernfunctionarissen van de gemeente. Het geheel aan bevindingen leidt per deelvraag vervolgens tot een beoordeling van de doeltreffendheid, doelmatigheid en transparantie. Deze beoordelingen vormen de basis voor beantwoording van de hoofdvraag.

De enquête die in Roosendaal is gehouden onder de betreffende schoolbesturen, kent een respons van 100%.

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de schoolbesturen en de daaronder ressorterende scholen die voor van het invullen van de enquête zijn aangeschreven.

Voor dit onderzoek zijn 5 interviews gehouden te weten: twee met kernfunctionarissen van de gemeente, één met de wethouder, één met een vertegenwoordiger van een schoolbestuur uit het primair onderwijs en één met een vertegenwoordiger van een schoolbestuur uit het voortgezet onderwijs.

Aandachtspunten auditcommissie

Om de rapportage van de Rekenkamer zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de informatiebehoefte van de Raad is bij de voorbereiding van het onderzoek voorzien in een gesprek met een vertegenwoordiging van raadsleden. In dat gesprek zijn door of namens de Raad aandachtspunten aangegeven, waaraan voor zover mogelijk bij de uitvoering van het onderzoek dan ook concreet aandacht zal worden gegeven. Op 15 februari 2011 heeft in dit kader een gesprek plaatsgevonden tussen de Rekenkamer West-Brabant en de auditcommissie van de gemeente Roosendaal.

Vanuit de commissie wordt verzocht om bij de uitvoering van het onderzoek de volgende aandachtspunten / vragen te betrekken:

1. In het begin van 2011 hebben zich enkele ontwikkelingen voorgedaan die relevant kunnen zijn voor de inhoud van dit onderzoek. Verzocht wordt deze bij het onderzoek te betrekken. In voorliggend rapport wordt daarop ingegaan.
2. Doordecentralisatie van gemeenten naar schoolbesturen, voor- en nadelen. Dit komt niet in deze rapportage aan de orde (de gemeente Roosendaal heeft tot dusver geen vormen van doordecentralisatie gekend), maar is wel een aandachtspunt in de koepelnotitie die naar aanleiding van dit (in vijf gemeenten uitgevoerde) onderzoek zal worden uitgebracht.
3. Door de systematiek van onderwijshuisvesting zelve veroorzaakte knelpunten, met name de lange periode die er vaak ligt tussen het moment waarop verschillen tussen de benodigde en feitelijke ruimte worden geconstateerd en de feitelijke maatregelen om tot aanpassing te komen (bijv. resulterend in langdurige tijdelijke huisvesting).
De oorsprong hiervan is gelegen in het realiteitsgehalte van de prognoses van de aantallen leerlingen, en de daarop gebaseerde berekening van het benodigde aantal lokalen. In voorliggend rapport wordt daarop ingegaan.
4. Inzicht in verantwoordelijkheden en kostenverdeling bij vorming brede scholen of andere vormen waarbij door combinatie van huisvesting voor verschillende functies "symbiose" wordt nagestreefd. In voorliggend rapport wordt daarop ingegaan.

Vanuit de commissie is, uit het oogpunt van een redelijke verdeling van lasten tussen gemeente en scholen, ook interesse in de ontwikkeling van de vermogenspositie bij de betrokken onderwijsinstellingen. Vanuit de Rekenkamer is aangegeven dat het onderzoek zich richt op de verantwoordelijkheden van, en financiering door de gemeente. In het onderzoek zal derhalve niet worden ingegaan op de ontwikkeling van de financiële positie bij onderwijsinstellingen.

5. Beleid

5.1. Inleiding

De Rekenkamer West-Brabant heeft de onderzoeksvraag opgesplitst in een aantal deelvragen. De deelvragen in het hoofdstuk Beleid zijn:

- Op welke wijze is het beleid met betrekking tot onderwijshuisvesting tot stand gekomen?
- Heeft deze wijze van totstandkoming van het onderwijshuisvestingsbeleid geresulteerd in duidelijke doelstellingen?
- Is de gemeenteraad in staat gesteld invulling te geven aan haar kaderstellende en controlerende rol?

De beantwoording van deze deelvragen is opgesplitst in verschillende paragrafen waarin bevindingen zijn opgenomen inzake respectievelijk de inhoud, de totstandkoming van beleid, verantwoordelijkheden, inzicht, samenwerking met schoolbesturen, maatschappelijke ontwikkelingen, deelvragen en kaderstellende en controlerende functie Gemeenteraad. Per onderdeel is een norm gesteld waaraan de effectiviteit en doelmatigheid wordt getoetst.

5.2. Inhoud

Norm 1:

De gemeente hanteert voor de inhoudelijke invulling van de verantwoordelijkheid met betrekking tot onderwijshuisvesting, de modelverordening van de VNG, dan wel een eigen gemeentelijke Verordening en actualiseert die indien nodig op basis van nieuwe inzichten en landelijke trends en ontwikkelingen. Er is eventueel sprake van een Integraal Huisvestings Plan / Meerjarenplanning waarin het inhoudelijke onderwijshuisvestingsbeleid is beschreven en de uitvoering en de benodigde budgetten over langere termijn zijn overeengekomen met de schoolbesturen.

Verordening

In 1997 is de verantwoordelijkheid van de huisvesting van primair, speciaal en voortgezet onderwijs van het Rijk naar de gemeente gedecentraliseerd en heeft de gemeenteraad van de gemeente Roosendaal het model van de VNG voor de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs integraal vastgesteld. Gedurende de gehele onderzoeksperiode geldt deze verordening als het belangrijkste kader voor het onderwijshuisvestingsbeleid.

In de verordening staat ondermeer beschreven wanneer een schoolbestuur aanspraak kan maken op bepaalde voorzieningen en hoe de procedure voor het aanvragen van deze voorzieningen is geregeld. De gemeentelijke verordening van Roosendaal volgt grotendeels de VNG modelverordening.

Gedurende de onderzoeksperiode is de verordening op de volgende momenten vastgesteld, c.q. aangepast:

- 1996 vastgesteld.
- 1997 opnieuw vastgesteld, mede door de eerdere regelgeving van de gemeenten Roosendaal en Nispen en Wouw over te nemen; onderwerpen: o.a. klassenverkleiningsmaatregelen en gehandicaptenvoorzieningen en normbedragen conform VNG-advies¹², incl. verordening LOF.
- 1998 nieuwe verordening, naar aanleiding van "onbillijkheden" na praktijkervaringen het eerste jaar van het gedecentraliseerde beleid. Aangepast is o.a.: 10% opslag capaciteitsberekening voortgezet onderwijs, toepassing recente teldatumgegevens in verband met tijdsverloopprocedures, opname hardheidsclausule, wegnemen onduidelijkheden over de spoedprocedure, geen tijdslimiet aan verwijzing naar medegebruik, vergoeding begeleidingskosten na overleg met LOF, normen voor fietsenbergingen, verplichte realiseringstermijn wordt in tijd verlengd.¹³
- 1999 geen aanpassing, maar een B&W-besluit om art. 18 van de verordening stringenter toe te passen; hierin wordt bepaald dat toegekende voorzieningen voor een bepaalde datum uitgevoerd moeten worden, alsmede de procedure om verlenging daarvan voor een bepaalde datum aangevraagd te hebben.
- 2001 aanpassing verordening in verband met onbillijkheden; begeleidingskosten uitvoering onderhoud max. 5% van de totale kosten > f 10.000,-.¹⁴
- 2002 intrekken oude verordening, besluiten nieuwe verordening¹⁵ een en ander conform het advies van de VNG, hierbij is tevens besloten om het bestedingsplafond voor onderwijsvoorzieningen en de toekomstige toevoegingen (inkomsten gemeentefonds) in beeld te brengen.
- 2003 normbedragen, aanpassingen conform het advies van de VNG inzake ruimtenormen¹⁶
- 2006 normbedragen, aanpassen verordening in verband met dualisering; de Raad heeft het budgetrecht, stelt de verordening vast en behoudt beslissingsbevoegdheid tot eventuele doordecentralisatie. Het college stelt het bekostigingsplafond, het Programma en het Overzicht van niet toegekende aanvragen vast en mag beslissen over spoedaanvragen. De zorgplicht wordt hiermee expliciet een gezamenlijke verantwoordelijkheid van het College en de Raad.¹⁷
- 2009 op basis van het VNG-advies intrekken verouderde verordening en vaststellen nieuwe verordening; belangrijkste veranderingen: WEC, gewichtenregeling, dualisering, vereenvoudiging ruimteberekeningen, normbedragen, bouwbesluit en aanbestedingsregels.¹⁸

Op basis van de verordening is jaarlijks de aanvraagcyclus van Programma en Overzicht gevolgd (zie overzicht bijlage 7).

¹² Bron: Raadsbesluit 27 november 1997, actualiseren van de gemeentelijke Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs

¹³ Bron: Raadsbesluit 28 januari "Onbillijkheden" in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs

¹⁴ Bron: B&W besluit 3 april 2001 Onbillijkheden huisvestingsverordening

¹⁵ Bron: Raadsbesluit 19 december 2002 Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs

¹⁶ Bron: Raadsbesluit 19 december 2002 Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs

¹⁷ Bron: Raadsbesluit 31 mei 2006 wijziging Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs

¹⁸ Bron: Raadsbesluit 16 april 2009 Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs

Voorts zijn er in de onderzoeksperiode andere, op onderwijshuisvesting betrekking hebbende verordeningen aangenomen en aangepast.

Het betreft de Verordening overleg lokaal onderwijsbeleid, Lokaal Onderwijsforum (LOF)¹⁹ en de Verordening financiële en materiële gelijkstelling onderwijs.²⁰

Meerjarenplannen

Daarnaast hanteert de gemeente een meerjaren Masterplan Onderwijs, waarin scenario's zijn uitgewerkt per soort onderwijs, per wijk en/of clustering van scholen en waarin in principe de meerjaren budgetten zijn vastgelegd.

Voorts is daarin, volgens de gemeente, waar mogelijk, koppeling gelegd tussen welzijnaccommodaties, binnensportaccommodaties en onderwijshuisvesting²¹.

Het basisscenario uit het Masterplan is vervolgens uitgangspunt geweest voor het actualiseren van de Verordening.

Chronologisch zijn in Roosendaal de volgende meerjaren(beleids- of huisvestings)-plannen toegepast:

1997 Verordening, welke als uitgangspunt dient voor alle latere meerjarenplannen

2000 Integraal Huisvestingsplan

2002 Kadernotitie en Masterplan

2004 Onderwijscarousel; in uitvoering, afhankelijk van beschikbaarheid voortgezet onderwijs

2011 Strategisch huisvestingsplan primair onderwijs²²

Beoordeling 1:

De gemeente voldoet aan de gestelde norm door haar beleid ten aanzien van onderwijshuisvesting te verwoorden in een gemeentelijke verordening, welke grotendeels is gebaseerd op de modelverordening van de VNG. Deze verordening wordt frequent inhoudelijk en financieel geactualiseerd. Zo is er een notitie "onbillijkheden" opgesteld, waarin oplossingen worden besloten voor een aantal lokaal ervaren onbillijkheden uit de (model)verordening.

Daarnaast hanteert de gemeente een meerjaren Masterplan Onderwijs, waarin scenario's zijn uitgewerkt per soort onderwijs, per wijk en/of clustering van scholen en waarin in principe de meerjaren budgetten zijn vastgelegd. Voorts is daarin, waar mogelijk, een koppeling gelegd tussen welzijnaccommodaties, binnensportaccommodaties en onderwijshuisvesting. Het basisscenario uit het Masterplan is vervolgens uitgangspunt geweest voor het actualiseren van de Verordening.

¹⁹ Bron: Raadsbesluit 12 december 2002 Verordening Overleg Lokaal; Onderwijsbeleid

²⁰ Bron: Raadsbesluit 25 februari 2010 Verordening Financiële en Materiële Gelijkstelling Onderwijs

²¹ Bron: interview kernfunctionarissen

²² Bron: 28 maart 2011; intentieverklaring gezamenlijk strategisch huisvestingsplan primair onderwijs "samen bouwen aan vertrouwen"

5.3. Totstandkoming beleid

Norm 2:

Het onderwijshuisvestingsbeleid komt tot stand op basis van vaste overleg- en besluitvormingsstructuren, waarbij alle verantwoordelijken worden betrokken en hun rol vertolken.

Cyclus en overlegstructuren

De basis van het onderwijshuisvestingsbeleid van de gemeente Roosendaal bestaat uit het volgen van de (model)Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs. In deze verordening staat onder andere de jaarlijkse planning met betrekking tot de cyclus van Programma en Overzicht beschreven. De gemeente Roosendaal volgt deze cyclus wat resulteert in het jaarlijkse Huisvestingsprogramma. In de Bestuursopdracht "Duurzame financiering onderwijshuisvesting" is de intentie aangegeven om vanuit de jaarlijkse Huisvestingsprogramma's een Meerjaren Investeringsprogramma op te stellen²³.

Sinds de invoering van de verantwoordelijkheid van de onderwijshuisvesting voor primair en voortgezet onderwijs is in Roosendaal frequent (minimaal de vereiste éénmaal per jaar) bestuurlijk overleg tussen gemeente en schoolbesturen gevoerd. Achtereenvolgens is dit genoemd het Op Overeenstemming Gericht Overleg (OOGO) vanaf 1997, het Lokaal Onderwijs Forum (LOF) vanaf 1998 en het (STER) vanaf 2007, in het vervolg te noemen Bestuurlijk Overleg (BO).

Het Huisvestingsprogramma wordt door de gemeente opgesteld op basis van de ingediende (huisvestings)aanvragen door de schoolbesturen.

Het concept wordt door de betreffende wethouder met de schoolbesturen besproken in het Bestuurlijk Overleg en volgt vervolgens de procedure, zoals beschreven in bijlage 7.

Het Huisvestingsprogramma wordt door het College vastgesteld en de Raad voteert het benodigde krediet.

Naast de jaarlijkse procedure zijn gedurende de onderzoeksperiode parallel daaraan nog meerjarenplannen opgesteld. Deze meerjarenplannen volgen voor wat betreft de voorbereiding en besluitvorming dezelfde overlegstructuren als de jaarlijkse cyclus voor het Huisvestingsprogramma.

Reacties in interviews

Uit interviews met de schoolbesturen blijkt het primair onderwijs in het algemeen positief te oordelen over de inhoud en de totstandkoming van het onderwijshuisvestingsbeleid. "De gemeente stelt samen met de schoolbesturen een visie op. Minder te spreken over de gemeente is men als het gaat om beslissingen. Deze worden ad hoc genomen of gaan volgens een cyclus vol procedures. Daarnaast ervaren besturen het als vervelend dat veel beslissingen afhankelijk zijn van de financiën van de gemeente.

Er wordt nu gewerkt aan de totstandkoming van een Meerjaren Onderwijs Huisvestingsplan. Een groot schoolbestuur voor primair onderwijs is vooralsnog weinig optimistisch omdat er naar verwachting suboptimale oplossingen worden voorgesteld.²⁴

²³ Bron: Bestuursopdracht "Duurzame financiering onderwijshuisvesting"

²⁴ Bron: interviews schoolbesturen

Het voortgezet onderwijs geeft aan dat het onderwijshuisvestingsbeleid vooral gericht is op primair onderwijs en de voorschool. "Door het ontbreken van beleid en visie kunnen er geen keuzes worden gemaakt of onderbouwingen worden gegeven ten aanzien van nieuwbouw of de toekomst van oude gebouwen.

Een groot regionaal schoolbestuur ziet ook geen logica in de keuzes en aansluiting bij de ambities. Hier is wel behoefte aan. De discussie rondom de nieuwbouw van het Da Vinci College (DVC) speelt al sinds 2000 en de gemeente reageert hierbij aarzelend en vindt het lastig. Voorts stelt zij dat de Onderwijscarousel ook volledig buiten het voortgezet onderwijs zou zijn omgegaan. De gemeente stelt echter dat de voornaamste bewegingen in de carousel resulteren in twee nieuwbouwscholen voor voortgezet onderwijs en dat dit heel nadrukkelijk in overleg met besturen tot stand is gekomen.

Volgens een groot bestuur heeft de Raad geen rol en worden er geen kaders gesteld en niet gecontroleerd. De Raad heeft geen idee wat er met de gelden (ten behoeve van het VO in het gemeentefonds) gebeurt." ²⁵

Eén en ander is volgens het geïnterviewde schoolbestuur een opmaat voor gehele of gedeeltelijke doordecentralisatie²⁶.

Grote besturen voor zowel primair als voortgezet onderwijs zien in doordecentralisatie een oplossing voor de door hen gesignaleerde belemmeringen, zie hoofdstuk 5.6.

Tenminste één regionaal bestuur voor voortgezet onderwijs is voorstander van doordecentralisatie en is van mening dat zij meer met de middelen die de gemeente ontvangt voor het VO zou kunnen doen dan de gemeente zelf.

Andere voordelen ziet het schoolbestuur in de snelheid om projecten te realiseren en meer financiële mogelijkheden. Dit bestuur zou bij een doordecentralisatie ook prestatie-afspraken willen maken.

De gemeente staat welwillend tegenover het onderzoeken van de mogelijkheden tot doordecentralisatie. Met diverse besturen wordt hierover oriënterend gesproken. Er zal moeten blijken of dit wenselijk is en financieel haalbaar is. Het betreffende schoolbestuur ziet doordecentralisatie als een kans voor de gemeente, aangezien de schoolbesturen prima samenwerken. Vooralsnog maakt de gemeente te weinig gebruik van de samenwerking met de schoolbesturen²⁷.

Het voortgezet onderwijs geeft aan dat het overleg vooral gericht is op het primair onderwijs en dat voor het voortgezet onderwijs bilateraal overleg, dan wel overleg op basis van concrete huisvestingsprojecten per onderwijslocatie in de praktijk vaker voorkomt dan plenair overleg. Een regionaal schoolbestuur voor voortgezet onderwijs heeft het idee dat de gemeente minder uit geeft aan onderwijs dan dat er binnen komt.²⁸

Overleg m.b.t. duurzame financieringswijze

In 2011 ontstaat een intensieve samenwerking tussen de gemeente en de schoolbesturen voor primair onderwijs met als doel een duurzame financieringswijze te ontwikkelen voor onderwijshuisvesting. Niet alleen krimp, maar ook onderwijshuisvesting gerelateerd aan overige maatschappelijke ontwikkelingen zijn daarbij de issues.²⁹

²⁵ Bron: interviews schoolbesturen

²⁶ Bron: interviews schoolbesturen

²⁷ Bron: interviews schoolbesturen

²⁸ Bron: interviews schoolbesturen

²⁹ Bron: 28 maart 2011; intentieverklaring gezamenlijk strategisch huisvestingsplan primair onderwijs "samen bouwen aan vertrouwen"

Beoordeling 2:

Het onderwijshuisvestingsbeleid komt tot stand op basis van vaste overlegstructuren met de betreffende schoolbesturen in het Bestuurlijk Overleg, in Roosendaal achtereenvolgens OOGO, LOF en STER genoemd. De besluitvorming vindt plaats volgens de structuur beschreven in de Verordening Huisvesting Onderwijs. De rollen van besturen, het College en de Raad zijn hierin duidelijk. Hoewel er formeel wordt voldaan aan de norm inzake de vaste overlegstructuren, blijkt in de praktijk dat het schoolbesturen niet altijd duidelijk is hoe beslissingen tot stand komen. Het voortgezet onderwijs geeft aan dat het overleg vooral gericht is op het primair onderwijs en dat voor het voortgezet onderwijs bilateraal overleg, dan wel overleg op basis van concrete huisvestingsprojecten per onderwijslocatie in de praktijk vaker voorkomt dan plenair overleg.

5.4. Verantwoordelijkheden

Norm 3:

Bij de beleidsvorming zijn duidelijke afspraken gemaakt tussen de gemeente en de schoolbesturen over ieders verantwoordelijkheid c.q. de wijze waarop waar nodig afstemming plaatsvindt. Als onderdeel hiervan zijn tevens afspraken gemaakt met betrekking tot eventuele (gedeeltelijke) doordecentralisatie van verantwoordelijkheden en budgetten.

Geen norm maar wel te onderzoeken: Op welke wijze gaan gemeente en schoolbesturen om met onduidelijkheden in verantwoordelijkheid als brandveiligheidsvoorzieningen en asbestverwijdering e.d., dan wel afspraken over investeringen in exploitatiekostenverlagende voorzieningen.

Algemeen

In hoofdstuk 3 van deze nota is de verdeling van de taken en verantwoordelijkheden ten aanzien van onderwijshuisvesting op hoofdlijnen beschreven. Deze verdeling is in de Wet op het primair onderwijs, Wet op de expertisecentra en Wet op het voortgezet onderwijs vastgelegd. De uitvoering van deze wettelijke verdeling is verankerd in de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs. Met het uitvoeren van de verordening voldoet de gemeente Roosendaal aan haar verantwoordelijkheid met betrekking tot onderwijshuisvesting.

Specifieke afspraken

In het Bestuurlijk Overleg en de voorbereidende overleggen zijn gedurende de onderzoeksperiode o.a. aanvullende afspraken gemaakt over of heeft de gemeente een standpunt ingenomen met betrekking tot de verantwoordelijkheid ten aanzien van (gebouwelijke aspecten) voor wat betreft de inhoudelijke ontwikkelingen die relatie hebben met onderwijshuisvesting.

Zo is er bijvoorbeeld in 2005 een gezamenlijke visie ontwikkeld voor de brede school in Kalsdonk. De gemeente heeft een drietal centrale thema's geformuleerd: Lerende buurt, Gezonde buurt en Samen leven en samen doen. Het schoolbestuur, de Stichting Katholiek Primair Onderwijs Roosendaal (KPO) heeft het initiatief genomen om tot een inhoudelijke samenwerking te komen. KPO heeft daarbij de overige maatschappelijke partijen die actief zijn in Kalsdonk betrokken bij een werkgroep die de samenwerking verder vorm moest geven. Het daaruit voortvloeiend visiedocument heeft KPO ontwikkeld tot een fysiek plan, waarvoor in 2005 middelen beschikbaar werden gesteld door de gemeente.³⁰

³⁰ Raadsbesluit 28 april 2005 Brede School Zwanehof

Kruisjeslijst

De strikte scheiding in verantwoordelijkheden ten aanzien van onderwijs-huisvesting is geregeld in de verordening. Hierbij wordt de zgn. kruisjeslijst toegepast. Hierin staat per (gebouw)onderdeel waarvoor de gemeente dan wel het schoolbestuur verantwoordelijk is. De gemeente Roosendaal heeft naast deze gangbare kruisjeslijst bij een beperkt aantal projecten afwijkingen op deze standaard toegepast.

Het betreft dan gebouwen voor meerdere functies, waarbij de gemeente optreedt als huurder van derden ten behoeve van de huisvesting van regulier onderwijs. Voorbeelden daarvan zijn de huisvesting van Aramis in het Jeugdzorgonderwijs-centrum Zuidoostkwartier.³¹

Reacties in interviews

Uit interviews blijkt dat de schoolbesturen niet positief zijn over de beslissingsbereidheid en –snelheid van de gemeente. Beslissingen zouden in hun perceptie te vaak ad hoc worden genomen of gaan volgens langdurige cycli vol procedures. Daarnaast ervaren besturen het als vervelend dat veel beslissingen afhankelijk zijn van de financiën van de gemeente.³²

De brandweer heeft alle scholen geïnspecteerd op brandveiligheid. In het HPO zijn vervolgens de benodigde aanpassingen opgenomen. De gemeente heeft het merendeel van de aanpassingen bekostigd.

Daarnaast heeft de gemeente geparticipeerd aan de landelijke subsidieregeling Binnenklimaat. Deze subsidieregeling, die is gebaseerd op cofinanciering met de schoolbesturen, is bedoeld voor gebouwelijke aanpassingen om het binnenklimaat te verbeteren en wordt momenteel uitgevoerd.

Ontwikkelingen 2011

In 2011 ontstaat een samenwerking tussen de gemeente en schoolbesturen voor primair onderwijs, waarin gezamenlijk wordt opgetrokken om de onderwijs-huisvesting zowel kwantitatief als kwalitatief op het gewenste peil te brengen binnen de financiële mogelijkheden van de gemeente.³³

Beoordeling 3:

Bij de beleidsvorming worden in de gemeente Roosendaal duidelijke afspraken gemaakt tussen de gemeente en de schoolbesturen over ieders verantwoordelijkheid c.q. de wijze waarop waar nodig afstemming plaatsvindt. Zo is er voor het bredeschoolconcept in Kalsdonk een gezamenlijke visie ontwikkeld tussen gemeente, schoolbestuur en samenwerkingspartners. Deze visie is door het schoolbestuur vertaald in een fysiek plan. Eventuele doordecentralisatie is bij grotere schoolbesturen bespreekbaar, danwel volgens hen gewenst. Hoewel de gemeente daar welwillend tegenover zou staan is doordecentralisatie nog geen onderwerp van structureel overleg. In cofinancieringsvorm zijn op basis van Rijksregelingen gebouwmatige aanpassingen gedaan ten behoeve van de verbetering van het binnenklimaat die tevens hebben geresulteerd in exploitatiekostenverlaging ten behoeve van de schoolbesturen.

³¹ Kruisjeslijst bijlage 1 bij Verordening, gepubliceerd 1 september 2008

³² Bron: interviews schoolbesturen

³³ Bron: 28 maart 2011; intentieverklaring gezamenlijk strategisch huisvestingsplan primair onderwijs "samen bouwen aan vertrouwen"

5.5. Inzicht

Norm 4:

Het beleid komt tot stand op basis van een goed en actueel inzicht in de bestaande kwantiteit en kwaliteit van schoolgebouwen. Er is sprake van een frequente update van dit inzicht.

Norm 5:

Het beleid komt tot stand op basis van een goed en actueel inzicht in de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de behoefte naar onderwijshuisvesting. Er is sprake van een frequente update van dit inzicht.

Kwantitatief

Algemeen

De kwantiteit van schoolgebouwen is objectief weer te geven en betreft hoofdzakelijk de capaciteit van het schoolgebouw uitgedrukt in lokalen of vierkante meters.

In de gemeentelijke verordening is bepaald dat de capaciteit van de schoolgebouwen voor primair onderwijs moet worden vastgesteld. Het College heeft in de frequente aanpassingen van de Verordening de capaciteitsbepaling vastgesteld.

Hierbij geldt dat de functionele capaciteit, oftewel het totaal aantal ruimtes dat effectief kan worden ingezet als onderwijsruimtes, lager kan liggen dan de totale gebouwoppervlakte. Dit is vooral aan de orde bij (oudere) gebouwen met een inefficiënte ruimte-indeling.

Registratie

De gemeente Roosendaal beschikt niet over een eenduidige registratie van het kwantitatieve onderwijsgebouwenbestand. Er zijn registraties in de vorm van aantallen lokalen en registraties in de vorm van m²'s bruto vloeroppervlak. Deze data betreffen soms louter de schoolgebouwen, maar soms ook de schoolgebouwen inclusief de gymnastieklokalen. Ook de registratie van eventueel medegebruik is niet eenduidig. Dit kan er toe leiden dat er onduidelijkheden ontstaan in de interpretatie van de capaciteit van schoolgebouwen bij aanvragen voor uitbreiding, dan wel medegebruik en verwijzing naar leegstand.³⁴

In de werkgroep onderwijshuisvesting is het ontbreken van eenduidige registratie onderwerp van onderzoek. In de tussenrapportage is een voorstel gedaan voor registratie.³⁵ In een zgn. datacard (Figuur 3, volgende pagina) worden de belangrijkste gebouwgegevens geregistreerd en bijgehouden.

³⁴ Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente

³⁵ Bron: Tussenrapportage werkgroep onderwijshuisvesting, 28 september 2011

Datacard Onderwijshuisvesting

invuldatum: 30-06-2011



ALGEMENE GEGEVENS:	
School:	Jeroen Bosch
Brin:	17 DW
Adres:	Kloosterstraat 13
Gemeente:	Roosendaal
Wijk of Dorp:	Centrum
Eigendom:	KPO
Denominatie en uniciteit:	RK
Onderwijsconcept en uniciteit:	Leerstof jaarklassen systeem
Zorgprofiel en uniciteit:	Brede zorgschool
Bouwjaar:	1969
Uitbreidingen / renovaties:	2003 (uitbreiding)
Oppervlakte onderwijsgebouw (m2):	837 m2 (permanente lokalen)
Capaciteit permanente lokalen (st):	15
Capaciteit noodlokalen (st):	3 (161,7 m2)
Aantal lokalen in medegebruik aan / bij onderwijs	0
Oppervlakte perceel in eigendom (m2):	4855
Oppervlakte perceel in gebruik:	n.t.b.
Buitenruimte totaal (m2)	n.t.b.
Buitenruimte verhard (m2)	n.t.b.
Buitenruimte onverhard (m2)	n.t.b.
boekwaarde opstal 01-01-2011 (€) :	512.019 (excl. Gymzaal en inventaris)
kapitaallast 2011 (€):	45.897 (excl. Gymzaal en inventaris)
Eigen gymzaal ja/nee:	ja
Bijzonderheden 1:	
Bijzonderheden 2:	

BEZETTING		Kolom1	Kolom2	Kolom3	Kolom4
Leerlingprognose					
verwachte krimp t/m 2020:	- 6%	> - 25%	- 25% tot -10%	-15% tot -5%	< -5%
verwachte krimp t/m 2030:	-12%	> - 30%	- 30% tot -20%	-20% tot -10%	< -10%
benutting					
leegstand onderwijscapaciteit huidig	0				
leegstand onderwijscapaciteit 2020	0				
leegstand onderwijscapaciteit 2028	0				
Medegebruik en verhuur door/aan derden					
aantal dagdelen per week medegebruik onder schooltijd					
aantal dagdelen per week medegebruik buiten schooltijd					
aantal dagdelen per week verhuur onder schooltijd	4				
aantal dagdelen per weekverhuur buiten schooltijd					

TECHNISCHE EN FINANCIËLE KWALITEIT		Kolom1	Kolom2	Kolom3	Kolom4
Bouwtechnische kwaliteit					
beoordeling schouw buitenzijde			matig		
beoordeling schouw binnenzijde				voldoende	
beoordeling schouw totaal				voldoende	
Gemiddelde onderhoudskosten per jaar / m2	n.t.b.				
onderhoudskosten gemeente 2011-2019	n.t.b.				
onderhoudskosten bevoegd gezag 2011-2019	n.t.b.				
onderhoudskosten gemeente 2011-2029	n.t.b.				
onderhoudskosten bevoegd gezag 2011-2029	n.t.b.				
afwijking t.o.v. gem. onderhoudskosten gemeente	n.t.b.				
afwijking t.o.v. gem. onderhoudskosten bevoegd gezag	n.t.b.				
Kwaliteit binnenmilieu					
thermisch comfort zomer huidig	niet bekend, geen EBA uitgevoerd				
thermisch comfort winter huidig	niet bekend, geen EBA uitgevoerd				
luchtkwaliteit huidig	niet bekend, geen EBA uitgevoerd				
realisatiefactor EBA advies	niet bekend, geen EBA uitgevoerd				
thermisch comfort zomer te behalen	niet bekend, geen EBA uitgevoerd				
thermisch comfort winter te behalen	niet bekend, geen EBA uitgevoerd				
luchtkwaliteit te behalen	niet bekend, geen EBA uitgevoerd				
Energiezuinigheid					
energielabel huidig	niet bekend, geen EBA uitgevoerd				
energielabel na maatregelen	niet bekend, geen EBA uitgevoerd				
elektriciteit (Kwh/m2)	onbekend				
gas (m3/m2)	onbekend				
relatie energieverbruik en bezetting:	onbekend				

TOEKOMSTBESTENDIGHEID		slecht	matig	voldoende	goed
Functionaliteit					
buitenruimte per leerling (m2)	n.t.b.				
afstand tot gymaccommodatie (m1 hemelsbreed)	0				
veilige ligging en bereikbaarheid	n.t.b.				
geografische spreiding (t.o.v gelijksoortige concepten)	n.t.b.				
Flexibiliteit					
mogelijkheden bestemmingsplan/perceel	n.t.b.				
indeelbaarheid en flexibiliteit	n.t.b.				
toegankelijkheid minder validen	n.t.b.				
Strategische waarde					
architectonische waarde en historische waarde	n.t.b.				
mogelijkheid tot herontwikkeling	n.t.b.				
Wijkontwikkelingen					
onderwijscapaciteit / leerlingaantal in wijk 2020	n.t.b.				
onderwijscapaciteit / leerlingaantal in wijk 2030	n.t.b.				

Prognoses

In de prognoserapportages, die door een daartoe erkend extern bureau zijn opgesteld, is aangegeven dat er gebruik wordt gemaakt van het GBPRO en G4Pro model, dat tevens is gebruikt voor de bevolkingsvoorberekeningen van de onderscheiden buurten in Roosendaal.

De in de G4Pro gehanteerde prognosemethodiek voldoet aan het Programma van Eisen dat door het VNG in overleg met de besturenorganisaties is vastgesteld en als zodanig is opgenomen in de Verordening voorzieningen huisvesting van de gemeente Roosendaal.

Tweejaarlijks worden door het extern bureau de leerlingenprognoses geactualiseerd. Deze prognoses worden gebruikt voor het beoordelen van de huisvestingsaanvraag (voor het HPO). Er vindt geen vergelijking plaats van de ontwikkeling van de werkelijke leerlingenaantallen in relatie tot de leerlingenprognoses. In de reactie in ambtelijk wederhoor is aangegeven dat er wel monitoring van de leerlingenaantallen plaatsvindt waar dit voor de besluitvorming en het maken van keuzen relevant is.

Schoolbesturen zijn gedurende de onderzoeksperiode verplicht jaarlijks een afschrift van het telformulier naar de gemeente te sturen, zodat de gemeente jaarlijkse (huisvestings)aanvragen kan beoordelen.

De gemeente Roosendaal levert voor het opstellen van de leerlingenprognoses de gegevens aan met betrekking tot de bevolking en leerlingenaantallen in de voorafgaande periode. Tevens levert de gemeente de gegevens aan met betrekking tot de woningvoorraad en de toekomstige wijzigingen daarin.³⁶

In het laatste prognoserapport is voor het primair onderwijs voor het eerst de ruimtebehoefte berekend volgens de ruimtenormen in de toen geldende verordening. Deze ruimtebehoefte is per onderwijslocatie berekend in zowel m²'s als aantal lokalen. Een getotaliseerde samenvatting van de ontwikkeling van de ruimtebehoefte gedurende de prognoseperiode is niet opgenomen.³⁷

In het prognoserapport voor het voortgezet onderwijs is tevens de ruimtebehoefte berekend volgens de ruimtenormen in de toen geldende verordening. Deze ruimtebehoefte is per onderwijslocatie berekend in zowel m²'s als aantal lokalen. Een getotaliseerde samenvatting van de ontwikkeling van de ruimtebehoefte gedurende de prognoseperiode is niet opgenomen.³⁸

In paragraaf 6.2. wordt bij wijze van verdieping nog nader ingegaan op de voorspellende waarde van de opgestelde prognoses. Daarbij blijkt dat er met name bij het primair onderwijs op de middellange termijn grote verschillen zijn tussen de oorspronkelijke prognoses en de werkelijke aantallen leerlingen. Omdat de prognoses elke twee jaar worden geactualiseerd op basis van de werkelijke leerlingenaantallen worden de aanvankelijk te hoge prognoses geleidelijk bijgesteld.

In het Bestuurlijk Overleg worden ontwikkelingen met betrekking tot het dalende aantal leerlingen besproken. Ook de Raad wordt hierbij betrokken door middel van Raadsmededelingen. Uit de Raadsmededeling van 16 september 2009 "Naar een duurzame financiering van onderwijshuisvesting" blijkt: "De bovenstaande factoren - in het bijzonder het ontstaan van grote overcapaciteit versus het zich aankondigen van substantiële vervangingsinvesteringen - in het licht van het

³⁶ Bron: Tweejaarlijkse updates van de leerlingprognoses

³⁷ Bron: Prognoses maart 2009

³⁸ Bron: Prognoses maart 2009

ontbreken van structurele dekking daartoe, maken de problematiek meervoudiger en complexer dan eerder verwacht. Duurzame oplossingen voor onze onderwijs-huisvestingsopgaven zullen daarom ingrijpende, weloverwogen, strategische keuzen vereisen. Mede door de samenhangende prioriteiten –businessplan Majeure Opgaven, Stimuleringsprogramma Economische Crisis, nieuwbouw TJC, voorbereiding nieuwbouw VMBO- is het ons niet gelukt nu reeds het toegezegde plan met oplossingsrichtingen aan u te presenteren”.

Gestreefd wordt naar een geactualiseerd, c.q. nieuw Integraal Meerjaren Investeringsplan Onderwijshuisvesting, dat in het voorjaar van 2010 gereed is teneinde betrokken te worden bij de start van een nieuwe bestuursperiode.³⁹

Uit de interviews met kernfunctionarissen blijkt dat het doel daarvan is om gezamenlijk tot een reductie van het aantal onderwijslocaties te komen en meer in algemene zin een onderwijshuisvestingscapaciteit die aansluit bij de behoefte. De ontwikkelingen worden wel breder besproken (zie tussenrapportage Toekomstvisie) maar het doel van de gemeente is niet het opstellen van een integraal accommodatiebeleid. De focus ligt op onderwijs, en leegstand wordt momenteel met aanpalende activiteiten (verbreding) ingevuld.

De registratie van eventueel medegebruik is niet eenduidig. Dit kan er toe leiden dat er onduidelijkheden ontstaan in de interpretatie van de capaciteit van schoolgebouwen bij aanvragen voor uitbreiding, dan wel medegebruik en verwijzing naar leegstand.

Voor wat betreft tijdelijke huisvesting worden de kaders van de verordening gebruikt. Het doel nu is om de tijdelijke huisvesting zo veel mogelijk af te bouwen en meer te verwijzen naar leegstand.

De gemeente is op zoek naar een gebouwbeheersysteem waarin ook informatie over leerlingaantallen kan worden verwerkt.⁴⁰

Beoordeling 4 (kwantitatief):

Het beleid kan niet tot stand komen op basis van een goed en actueel inzicht in de bestaande kwantiteit, omdat de gemeente niet beschikt over een eenduidige registratie van het kwantitatieve onderwijsgebouwenbestand. Er zijn registraties in de vorm van aantallen lokalen en registraties in de vorm van m²'s bruto vloeroppervlak. Deze data betreffen soms louter de schoolgebouwen, maar soms ook de schoolgebouwen inclusief de gymnastieklokalen. Ook de registratie van eventueel medegebruik is niet eenduidig. Dit kan er toe leiden dat er onduidelijkheden ontstaan in de interpretatie van de capaciteit van schoolgebouwen bij aanvragen voor uitbreiding, danwel medegebruik en verwijzing naar leegstand. Op dit moment voert de gemeente onderzoek naar de wijze waarop gemeentelijk vastgoed eenduidig kan worden geregistreerd.

³⁹ Bron: Raadsmededeling van 16 september 2009 “Naar een duurzame financiering van onderwijshuisvesting”

⁴⁰ Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente

Beoordeling 5 (kwantitatief):

De gemeente stelt tweejaarlijks een leerlingenprognose op. Daarbij blijkt dat er met name bij het primair onderwijs op de middellange termijn grote verschillen zijn tussen de oorspronkelijke prognoses en de werkelijke aantallen leerlingen. Omdat de prognoses elke twee jaar worden geactualiseerd op basis van de werkelijke leerlingenaantallen worden de aanvankelijk te hoge prognoses geleidelijk bijgesteld.

Kwaliteit

Technische kwaliteit schoolgebouwen

In 2010 is door een extern bureau een schouw naar de technische kwaliteit van schoolgebouwen uitgevoerd. Alle schoolgebouwen zijn geschouwd op basis van 4 kwaliteitsniveaus. Hierbij is niet beschreven wat onder deze kwaliteitsniveaus wordt verstaan. Er wordt overigens door de gemeente⁴¹ niet verwacht dat dit tot problemen of discussies zal leiden.

Het resultaat van de schouw van de technische staat van de buitenkant van de gebouwen (het deel waarvoor de gemeente verantwoordelijk is) geeft een overall-score van "voldoende"⁴². Uit de enquête onder schoolbesturen volgt op dit onderdeel de score "matig tot voldoende"⁴³.

De schoolbesturen beschouwen daarmee de technische staat van hun gebouwen als slechter dan het externe bureau.

Formulier bouwkundige opname

Het formulier bouwkundige opname wordt alleen gebruikt voor vervangende nieuwbouw. De beoordeling van onderhoud vindt plaats op basis van beoordeling door een extern bureau. Het extern bureau adviseert haar bevindingen aan de gemeente, die dit vervolgens met het bestuur bespreekt en uiteindelijk besluit tot opnemingsaanvragen in het Programma of het Overzicht niet-gehonoreerde aanvragen.

Functionele aspecten

Bij de rapportage m.b.t. de schouw is als bijlage een trenddocument gevoegd, waarin ook functionele aspecten en wensen aan bod zijn gekomen. Het trenddocument heeft voorsnog niet geleid tot functionele gebouwelijke aanpassingen. Dit trenddocument biedt input in de gesprekken met schoolbesturen over de toekomstige huisvesting, welke moeten leiden tot het formuleren van nieuw onderwijshuisvestingsbeleid. De Raad wordt periodiek geïnformeerd over dit proces.

De brandweer heeft alle scholen geïnspecteerd op brandveiligheid. In het HPO zijn vervolgens de benodigde aanpassingen opgenomen.

De gemeente heeft het merendeel van de aanpassingen bekostigd. Deze extra bekostiging is nader toegelicht in het dekkingsvoorstel behorende bij het HPO.

In 2009 heeft de gemeente, ten aanzien van de subsidieregeling Binnenmilieu (Rijksoverheid) van scholen, Energie Binnenmilieu Adviesrapportages (EBA's) laten opstellen. Deze subsidieregeling, die is gebaseerd op cofinanciering met de school-

⁴¹ Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente

⁴² Bron: Bouwtechnische schouw 1 april 2010

⁴³ Bron: enquête schoolbesturen

besturen, is bedoeld voor gebouwmatige aanpassingen om het binnenklimaat te verbeteren en wordt momenteel uitgevoerd. Op basis van prioriteitstelling wordt in het Bestuurlijk Overleg bepaald welke scholen voor welke activiteiten in aanmerking komen om mee te doen in de subsidieaanvraag. In interviews geven schoolbesturen aan dat de maatregelen die werden opgenomen in de aanvraag met name maatregelen betroffen die het energieverbruik terugbrachten.

Verder zijn ook de onderwijskundige vernieuwingen uitgevoerd waardoor de functionaliteit van de scholen vaak is verbeterd. Tevens wordt door wijzigingen in het bouwbesluit aangesloten bij de kwalitatieve behoefte van gebruikers van schoolgebouwen.

Beoordeling 4 (kwaliteit):

De gemeente heeft een actueel inzicht in de technische kwaliteit van schoolgebouwen. Recent is door een extern bureau een schouw naar de technische kwaliteit van schoolgebouwen uitgevoerd. Aansluitend op de schouw is er ook een trenddocument opgesteld, waarin ook functionele aspecten en wensen aan bod zijn gekomen. Dit inzicht is de beoordelingsgrondslag van huisvestingsaanvragen.

Beoordeling 5 (kwaliteit):

De ontwikkeling van de kwalitatieve behoefte naar onderwijshuisvesting is moeilijk te voorspellen. De technische en functionele kwaliteit van schoolgebouwen, waaronder binnenklimaat, de flexibiliteit, (brand)veiligheid en duurzaamheid, dient voornamelijk door de schoolbesturen te worden aangegeven. In de onderzoeksperiode zijn met de schoolbesturen afspraken gemaakt over aanpassingen met betrekking tot het binnenmilieu en brandveiligheid. Op basis hiervan heeft besluitvorming plaatsgevonden en zijn de schoolgebouwen hierop, waar nodig, kwalitatief aangepast.

5.6. Samenwerking met schoolbesturen

Norm 6:

Het beleid komt tot stand op basis van een gestructureerd proces waarin betrokken schoolbesturen in de gelegenheid worden gesteld om hun zienswijze op het gewenste beleid kenbaar te maken.

Het overleg tussen de gemeente Roosendaal en de schoolbesturen is formeel verankerd in het Bestuurlijk Overleg. De specifieke invulling en frequentie van dit overleg zijn niet (wettelijk) vastgelegd. In het Bestuurlijk Overleg vindt discussie plaats over voorgenomen beleidsaanpassingen, het huisvestingsprogramma en -overzicht en kunnen partijen zelf onderwerpen inbrengen.

In Roosendaal vindt dit overleg (STER-overleg, zie hierna) 5 maal per jaar plaats; het betreft dan doorgaans niet de normaal-cyclische aanvraagprocedures, maar bijvoorbeeld tussentijdse maatregelen als de cofinanciering van het binnenklimaat, brandveiligheidsvoorzieningen e.d. Daarnaast zijn de meerjarenplannen als het IHP en het Masterplan alsmede de onderwijscarousel onderwerpen die in dit bestuurlijk overleg besproken worden.

Sinds de invoering van de verantwoordelijkheid van de onderwijshuisvesting voor primair en voortgezet onderwijs is in Roosendaal frequent bestuurlijk overleg tussen gemeente en schoolbesturen gevoerd. Achtereenvolgens is dit genoemd het Op Overeenstemming Gericht Overleg (OOGO) vanaf 1997, het Lokaal Onderwijs Forum (LOF) vanaf 1998 en het (STER) vanaf 2007, in het vervolg te noemen Bestuurlijk Overleg (BO).

In de periode 2000-2002 heeft de gemeente een aantal plannen opgesteld voor de huisvesting van onderwijs. Deze plannen zijn vervat in het masterplan Onderwijs en de Kadernotitie Masterplan Onderwijs Roosendaal. Hierin zijn knelpunten signaleerd.

In de interviews met kernfunctionarissen van de gemeente geven zij aan dat de schoolbesturen door de gemeente zijn uitgenodigd in voorbereidende overleggen en de verdere uitwerking van concept beleidsstukken. Daarnaast zijn er voor specifieke thema's aparte werkgroepen. In deze werkgroepen gaan schoolbesturen en ambtenaren gezamenlijk aan de slag. In de interviews met kernfunctionarissen van de gemeente geven zij aan dat de verantwoordelijkheid van de output daarvan vooral bij de schoolbesturen zou moeten liggen. Verder is er momenteel overleg met schoolbesturen over het thema krimp. Gezamenlijk worden consequenties en oplossingen ten aanzien van de huisvesting besproken ("traject toekomstvisie onderwijshuisvesting"). Doordecentralisatie is vooral een wens van de grotere schoolbesturen voor primair onderwijs en die wens is ook bij het VO aanwezig. Motieven hiervoor zijn meer vrijheid en sneller handelen.⁴⁴

De meningen van schoolbesturen over de samenwerking met betrekking tot de inhoud van het beleid en de procedures zijn divers.

Het primair onderwijs geeft aan dat het HPO wordt opgesteld op basis van de aanvragen door de schoolbesturen. Er is hierbij geen overleg met de schoolbesturen vooraf. Omdat er geen meerjarenvisie zou zijn leidt dit volgens hen tot suboptimale oplossingen.

⁴⁴ Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente

De aanvragen voor wat het onderhoud betreft worden beoordeeld door een externe partij. Bij de onderhoudsactiviteiten is eveneens geen link met de toekomst (en krimp).

Op basis van de conjunctuur worden sommige plannen aangepast. Zo worden nieuwe plannen volgens de besturen met name financieel beoordeeld in plaats van inhoudelijk. In het primair onderwijs, zo blijkt uit de interviews, wordt verondersteld dat er effectiever en slimmer met de huisvesting van onderwijs kan worden omgegaan en er nu een kans ligt om samen aan een visie en het beleid te werken, maar dat de vrees bestaat dat de bezuinigingen hier een dominante rol in gaan spelen.⁴⁵

Het voortgezet onderwijs geeft aan dat er wel overleg en samenwerking is met de gemeente op basis van grote projecten, maar dat overleg over de bestaande, te handhaven locaties ontbreekt. Vooral het voortgezet onderwijs maant de gemeente tot het formuleren van een visie op onderwijshuisvesting c.a., waarbij het ondernemerschap van schoolbesturen moet worden gestimuleerd, gefaciliteerd en gewaardeerd.⁴⁶

Het voortgezet onderwijs geeft aan dat het onderwijshuisvestingsbeleid gericht is op primair onderwijs en de voorschool. "Door het ontbreken van beleid en visie kunnen er geen keuzes worden gemaakt of onderbouwingen worden gegeven ten aanzien van nieuwbouw of de toekomst van oude gebouwen."

Een groot regionaal schoolbestuur "ziet ook geen logica in de keuzes en aansluiting bij de ambities. Hier is wel behoefte aan. De discussie rondom de nieuwbouw van het Da Vinci College (DVC) speelt al sinds 2000 en de gemeente reageert hierbij aarzelend en vindt het lastig. De Onderwijscarousel is ook volledig buiten het voortgezet onderwijs om gegaan."⁴⁷ Zoals ook in paragraaf 5.3. al werd aangegeven stelt de gemeente echter dat de voornaamste bewegingen in de carousel resulteren in twee nieuwbouwscholen voor voortgezet onderwijs en dat dit heel nadrukkelijk in overleg met besturen tot stand is gekomen.

In het primair onderwijs is de perceptie een andere: "De gemeente heeft de schoolbesturen bijvoorbeeld gevraagd welke visie zij hebben met betrekking tot medegebruik / invullen van de leegstand.

De schoolbesturen vinden dat er eerst naar de visie op onderwijs moet worden gekeken en dat de huisvesting hiervan afgeleid moet zijn. Besturen geven globaal vier belemmeringen aan voor het feit dat er weinig fundamenteel veranderd is de laatste jaren:

1. Verzuiling van de schoolbesturen: de verschillende denominaties hebben vaak eigen huisvesting, hetgeen gemeentebreed leidt tot suboptimalisatie.
2. Verkokering binnen gemeente hetgeen niet leidt tot een integrale aanpak.
3. Functioneren lokale en rijksoverheid: de regelgeving en procedures leiden tot traagheid (bv. bij de onderwijscarousel).
4. Onderwijshuisvesting is geen kerntaak van de gemeente.⁴⁸

Tenminste één groot bestuur voor primair onderwijs ziet in doordecentralisatie de oplossingen voor deze belemmeringen en heeft dit besproken in de werkgroep Onderwijshuisvesting.

⁴⁵ Bron: interviews schoolbesturen

⁴⁶ Bron: gespreksverslag interview en enquêtes vo

⁴⁷ Bron: interviews schoolbesturen

⁴⁸ Bron: interviews schoolbesturen

Over de inhoud en de totstandkoming van het onderwijshuisvestingsbeleid is het primair onderwijs over het algemeen positief. De gemeente stelt samen met de schoolbesturen een visie op. Minder te spreken over de gemeente is men als het gaat om beslissingen. Deze worden ad hoc genomen of gaan volgens een cyclus vol procedures. Daarnaast ervaren besturen het als vervelend dat veel beslissingen afhankelijk zijn van de financiën van de gemeente.

Er wordt nu gewerkt aan de totstandkoming van een Meerjaren Onderwijs Huisvestingplan. KPO is vooralsnog weinig optimistisch omdat er naar verwachting suboptimale oplossingen worden voorgesteld.⁴⁹

Gedurende het onderzoek is een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente en de schoolbesturen voor primair onderwijs in het leven geroepen om de huisvesting van primair onderwijs te optimaliseren, zowel kwantitatief als kwalitatief⁵⁰. De doelstellingen zijn tweeledig: zowel een gezonde meerjarige, realistische begroting en verantwoording en een gezamenlijk gedragen visie op huisvesting en onderhoud van scholen. In de tussenrapportage van de werkgroep⁵¹ wordt de stand van zaken beschreven. Daar waar dit voor het voorliggend rapport opportuun is, zijn de resultaten tot op heden beschreven.

Beoordeling 6:

Het bestuurlijk overleg heeft gedurende de onderzoeksperiode diverse structuren gekend. Sinds de invoering van de verantwoordelijkheid van de onderwijshuisvesting voor primair en voortgezet onderwijs is in Roosendaal frequent bestuurlijk overleg tussen gemeente en schoolbesturen gevoerd. Achtereenvolgens is dit genoemd het Op Overeenstemming Gericht Overleg (OOGO) vanaf 1997, het Lokaal Onderwijs Forum (LOF) vanaf 1998 en het (STER) vanaf 2007, in het vervolg te noemen Bestuurlijk Overleg (BO). In dit overleg hebben schoolbesturen de gelegenheid om hun zienswijzen ten aanzien van onderwijshuisvesting kenbaar te maken. Bij het primair onderwijs is de perceptie dat de gemeente genoegzaam overlegt met de betreffende schoolbesturen, maar dat dit overleg niet altijd resulteert in huisvesting op basis van een inhoudelijke visie. Het voortgezet onderwijs ervaart het overleg vooral als gericht op het primair onderwijs en ziet weinig logica in keuzen en de aansluiting daarvan op de gemeentelijke ambities. Voor de twee grote projecten van het voortgezet onderwijs wordt veelal bilateraal overleg gevoerd.

⁴⁹ Bron: interviews schoolbesturen

⁵⁰ Bron: 28 maart 2011; intentieverklaring gezamenlijk strategisch huisvestingsplan primair onderwijs "samen bouwen aan vertrouwen"

⁵¹ Bron: 28 september 2011; Tussenrapportage werkgroep onderwijshuisvesting

5.7. Maatschappelijke ontwikkelingen

Norm 7:

Bij de beleidsvorming vindt afweging plaats met betrekking tot de vraag in hoeverre het gewenst/mogelijk is om huisvesting voor onderwijstaken te combineren met huisvesting voor andere maatschappelijke taken. Indien maatschappelijke ontwikkelingen daartoe aanleiding geven, wordt het onderwijshuisvestingsbeleid daarop bijgesteld.

Schoolbesturen hebben, binnen het Bestuurlijk Overleg, tijdens het tot stand komen van het Masterplan kunnen inbrengen dat rekening wordt gehouden met lokale en landelijke onderwijskundige ontwikkelingen, waaronder brede school, verlengde schooldag, voor- en vroegschoolse educatie, ict, e.d.

Vanaf het opstellen van het Masterplan Onderwijs, wordt onderwijshuisvesting in samenhang met overige voorzieningen en hun accommodaties gezien en worden mogelijkheden door leegstand in onderwijshuisvesting benut voor andere maatschappelijke taken.

In 2004 heeft de gemeente bijvoorbeeld o.a. besloten: "tot herhuisvesten van peuterspeelzaal Pippeloentje in ruimte bij en in het gebouw van de openbare basisschool De Gezellehoek".⁵²

In 2007 is het Gemeentelijke Onderwijs Achterstandenbeleid aangepast naar de Lokale Educatieve Agenda.

Voor wat betreft de onderwijshuisvesting heeft deze LEA raakvlakken in de vorm van de verbetering van het bereik van peuterspeelzalen, brede scholen en meerjarenonderhoudsplanningen.⁵³

Voor wat betreft de ontwikkeling, realisatie en exploitatie is de gemeente in gesprek met woningcorporaties. Naast het REC4-project zijn er (nog) geen andere lopende projecten. Indien er schoollocaties vrijkomen, worden de mogelijkheden met woningcorporaties besproken. In verband met de stagnatie van de woningbouw ligt dit momenteel nagenoeg stil. Voorts is een projectontwikkelaar eenmalig betrokken geweest bij de realisatie van een schoolgebouw in combinatie met appartementen.

Kinderdagverblijfsorganisaties (Kober) worden ook betrokken bij de realisatie van brede (school) voorzieningen.⁵⁴

Ook uit de interviews met schoolbesturen blijkt dat het primair onderwijs veelal het beleid heeft scholen te verbreden. Leegstaande lokalen worden verhuurd aan derden.⁵⁵

Tijdens het onderzoek is een tussenrapportage van de werkgroep onderwijshuisvesting⁵⁶ verschenen, waar in de visie onderwijshuisvesting PO 2030, maatschappelijke aspecten betrokken worden in de onderwijshuisvesting. Het betreft dan vooral combinaties met wijkfuncties, flexibiliteit en multifunctioneel gebruik, financiering en organisatie en beheer en exploitatie.

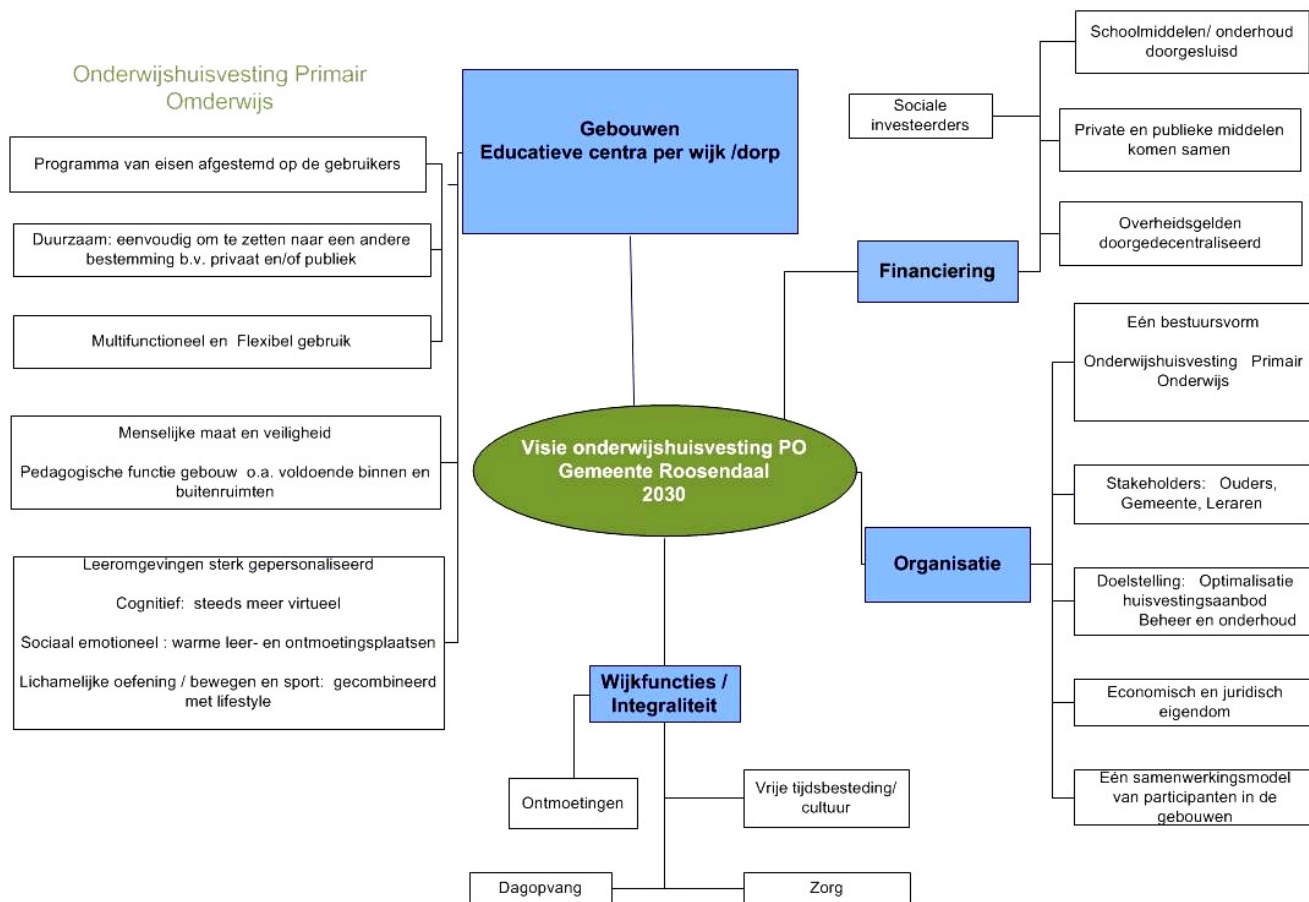
⁵² Bron: Raadsbesluit 26 februari 2004 Peuterspeelzaalwerk en onderwijshuisvestings-aangelegenheden

⁵³ Bron: Lokaal Educatieve Agenda, oktober 2007

⁵⁴ Bron: interviews kernfunctionarissen

⁵⁵ Bron: interviews kernfunctionarissen

⁵⁶ Bron: 28 september 2011; Tussenrapportage werkgroep onderwijshuisvesting



Versie 1 juli 2011

Figuur 4. Schema werkgroep onderwijshuisvesting⁵⁷

Beoordeling 7:

Bij de beleidsvorming vindt vanaf het eerste moment van bestuurlijk overleg de afweging plaats of het gewenst of mogelijk is om huisvesting voor onderwijstaken te combineren met huisvesting voor andere maatschappelijke taken. Zowel in het Masterplan, als in de koppeling daarvan met de LEA, alsmede met operationele aspecten als onderhoudsplanningen wordt mede op initiatief van de gezamenlijke werkgroep onderwijshuisvesting, gezocht naar combinatiemogelijkheden. Eventuele leegstand wordt zoveel mogelijk benut voor andere maatschappelijke functies. Het onderwijshuisvestingsbeleid wordt alsdan bijgesteld op basis van deze ontwikkelingen. Ook corporaties worden betrokken in de bredere onderwijshuisvesting als exploitant en ten behoeve herbesteding van vrijvallende onderwijslocaties.

⁵⁷ Bron: 28 september 2011; Tussenrapportage werkgroep onderwijshuisvesting

5.8. Doelstellingen

Norm 8:

Er is sprake van duidelijke doelstellingen en de resultaten worden frequent gemonitord.

In de eerste helft van de onderzoeksperiode zijn globale doelstellingen beschreven in collegeprogramma's en de begrotingen. In de tweede helft van de onderzoeksperiode worden de doelstellingen specifieker.⁵⁸

Collegeprogramma 2006-2010

De doelstellingen in het Collegeprogramma 2006-2010 zijn voor wat betreft onderwijshuisvesting:

1. Substantieel wegwerken van achterstanden in de onderwijshuisvesting ten gevolge van structurele financiële tekorten, het laten ontstaan van achterstanden, het niet altijd verantwoord in stand houden van gebouwen en het niet altijd voldoen aan de eisen, door een extra financiële impuls uit de Bestemmingsreserve Onderwijshuisvesting.
2. Het nemen van een afzonderlijk besluit over de bekostiging van de unilocatie voor het VMBO.
3. Ontwikkelen van een visie op onderwijshuisvestingsproblematiek, waarbij de Kadernotitie Onderwijshuisvesting en het Masterplan Onderwijshuisvesting richtinggevend zijn.

Meer SMART zijn voorts twee doelstellingen bepaald:

Doel 1: Binnen zes maanden is de definitieve locatie van het JTC bepaald en op adequate wijze gecommuniceerd met belanghebbenden. De belanghebbenden krijgen een actieve rol bij de totstandkoming van de verdere uitwerking.

Doel 2: Voor 1 mei 2007 is, samen met de daaraan verbonden maatschappelijke partijen, een integrale visie op onderwijs ontwikkeld, waarbinnen het VMBO en MBO bijzondere aandacht krijgen.

Onder de financiële aspecten wordt een eenmalige toevoeging gedaan voor de onderwijshuisvesting van 2 M€.⁵⁹

Lokale Educatieve Agenda

In 2007 is het Gemeentelijke Onderwijs Achterstandenbeleid aangepast naar de Lokale Educatieve Agenda, één en ander als instrument dat het Ministerie OCW in 2006 invoerde. Voor wat betreft de onderwijshuisvesting heeft deze LEA raakvlakken in de vorm van de verbetering van het bereik van peuterspeelzalen, het ontwikkelen van meerjarenonderhoudsplanningen voor wat betreft keuzen van locaties en het al dan niet handhaven daarvan", waarbij de acties zeer globaal zijn beschreven.⁶⁰

⁵⁸ Bron: collegeprogramma's en begrotingen, div. jaren

⁵⁹ Bron: Collegeprogramma 2006-2010, Programma 3. Onderwijs, pag. 16 ev.

⁶⁰ Bron: Lokaal Educatieve Agenda, oktober 2007

Actienr.	Doelstellingen	Acties	Planning	instrumenten	Verantwoordelijke partijen
05.	Adequate onderwijshuisvesting				
05.01		Brede School	2009-2020	Verordening huisvesting onderwijs Roosendaal Jeugdbeleid Wijkgericht werken	Scholenveld Gemeente Roosendaal Welzijnspartners (geestelijke) gezondheidszorg Maatschappelijke zorg Kinderopvang Peuterspeelzalen
05.02		Overleg (oogo) gericht op onderwijshuisvesting en de meerjarenonderhoudsplannen	2 maal per jaar	MOP Verordening huisvesting onderwijs Regeling stimulering brede school 2006	Besturen scholenveld Gemeente Roosendaal

Figuur 5. Doelstellingen uit Gemeentebegroting

In de evaluatie van de LEA over de jaren 2007-2010⁶¹ is aangegeven als doelstelling "Alle scholen, waarvoor de gemeente verantwoordelijkheid draagt, zijn adequaat gehuisvest". Hierover vermeldt de evaluatie verder niets; voorts is het begrip adequaat niet SMART aangegeven.

Collegeprogramma 2010-2014

In het Collegeprogramma 2010-2014 zijn voor wat betreft onderwijshuisvesting de volgende doelstellingen bepaald:

1. Afronden onderwijscarousel in deze bestuursperiode;
2. Fundamentele keuzen naar aanleiding van terugloop leerlingenaantal;
3. In overleg met het onderwijsveld ontwikkelen van een gezamenlijke strategie voor wat betreft inspelen op 2.
4. Samen met partners maken van fundamentele keuzen over de verdere ontwikkeling van brede scholen en multifunctioneel gebruik van onderwijslocaties;
5. Het mogelijk onderbrengen van meerdere scholen op één (bestaande) locatie, mede naar aanleiding van 2.⁶²

Programmabegroting 2010

De Begroting 2010 volgt een nieuw opgesteld format, waarin wordt aangegeven:

1. Algemeen
 - Hoofddoelstelling
 - Doelen
 - Betrokken beleidsvelden en portefeuillehouder(s)
 - Trends en risico's
 - Beleidskaders
2. Wat willen we bereiken
 - Doelstellingen
 - Beïnvloedbaarheid
 - Indicator
 - Voorgaande jaren
 - Doelstelling 2010
3. Wat gaan we ervoor doen
 - Prestaties en activiteiten
 - Prestatie-indicator
4. Wat mag het kosten
 - Exploitatie
 - Rekening voorgaande jaren, begroting komende jaren
5. Schematisch programma

⁶¹ Bron: B&W-besluit 15 november 2010, Evaluatie Lokaal Educatieve Agenda

⁶² Bron: Collegeprogramma 2010-2014, Prioriteit Onderwijs en Onderwijshuisvesting, pag. 21 ev.

In de programmabegroting 2010⁶³ is als één van de doelen aangegeven: “Wij zorgen ervoor dat het kwaliteitsniveau van de onderwijshuisvesting voldoet aan de gestelde normen van soberheid en doelmatigheid en nut en noodzaak”. De programmabegroting 2011 heeft ten aanzien van onderwijshuisvesting dezelfde doelstelling⁶⁴. De termen soberheid, doelmatigheid, nut en noodzaak zijn niet omschreven.

Beleidskaders	Omschrijving	Vastgesteld	Actualisatie
Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs	Regels voor bouw en onderhoud schoolgebouwen	2009	2010
Verordening leerlingenvervoer	Regels voor het vervoer van leerlingen van huis naar school v.v.	2009	
Startnotitie laaggeletterden	Gemeentelijk alfabetiseringsplan	2007	2010
Wet Participatiebudget	Stimuleren samenhang op het gebied van volwasseneneducatie, inburgering en re-integratie	in ontwikkeling in 2009 gereed	
Lokale Educatieve Agenda	Afspraken over afstemming van gemeentelijke taken op het gebied van onderwijs en die van scholen en andere betrokken partijen	2007	2011

Figuur 6. Beleidskaders uit Gemeentebegroting

2. Wat willen we bereiken (effect)?							
Doelstellingen	Beïnvloedbaarheid	Indicator	2005	2007	2008	Doelstelling 2009	Doelstelling 2010
Onderwijsvoorzieningen							
Stimuleren dat onderwijsvoorzieningen afgestemd zijn op de economievraag	Hoog	Tevredenheid onderwijsvoorzieningen <i>Bron: bewonersenquête</i>			-		
Onderwijsachterstanden							
Verbeteren leerprestaties van kinderen die achterblijven	Redelijk	% kinderen dat achterblijft in leerprestaties <i>Bron: Onderwijsmonitor (eind 2009 gereed.)</i>		1	-	3	3
Vergroten onderwijsparticipatie van leerlingen en ouderen	Redelijk	Onderwijsparticipatiegraad <i>Bron: Onderwijsmonitor (eind 2009 gereed.)</i>					
Onderwijshuisvesting							
Adequate huisvesting voor alle onderwijsinstellingen voor primair en voortgezet onderwijs	Hoog	(Waardering) kwaliteit huisvesting <i>Bron: HPO schouw</i>					

Figuur 7. Doelstellingen en te bereiken effecten uit Gemeentebegroting

⁶³ Bron: Begroting 2010, pag. 31 ev.

⁶⁴ Bron: Begroting 2011, pag. 25 ev.

3. Wat gaan we daarvoor doen (prestatie)?

Prestaties en activiteiten	Prestatie-indicator
Onderwijsvoorzieningen	
Voorkomen en terugdringen laaggeletterdheid door het aanbieden van volwasseneneducatie (wervingsplan laaggeletterden)	Aantal cursisten Aantal opleidingen
Financiering basiseducatie, dat een samenhang heeft met het participatiefonds	% uitputting budget
Onderwijsachterstanden	
Kinderen in de gelegenheid stellen hun taalachterstand in te lopen door inzet van schakelklassen	Aantal schakelklassen
Realiseren van een sluitende aanpak voor voortijdig schoolverlaters tot 23 jaar zonder startkwalificatie op basis van project Loopbaan 23 en inzet van leerplichtambtenaren	Aantal trajectbegeleidingen Aantal voortijdig schoolverlaters
Inzetten schoolmaatschappelijk werk op basisscholen en voortgezet onderwijs. De gemeentelijke preventieve jeugdactiviteiten worden vanaf 1 april 2009 vanuit het Centrum voor Jeugd en Gezin gecoördineerd. In het bedrijfsplan CJG is schoolmaatschappelijk werk als een van de kernactiviteiten benoemd.	- 31,75 uur per week voor het voortgezet onderwijs; - 37 uur per week voor het primair onderwijs.
Organiseren van voor- en vroegschoolse educatie, schakelklassen en doorlopende leerlijnen conform de Lokaal Educatieve Agenda.	Georganiseerde activiteiten
Onderwijshuisvesting	
Ontwikkelen visie op de onderwijshuisvesting door middel van het opstellen van een geactualiseerd Integraal Huisvestingsplan Onderwijs.	Vastgestelde visie in 2010

Figuur 8. Prestaties uit Gemeentebegroting

Prestaties en activiteiten	Prestatie-indicator
Uitvoering vastgesteld Huisvestingsprogramma Onderwijs (HPO) waarbij de scholen krachtig worden ondersteund met zorg voor adequate onderwijshuisvesting, o.a. voor: <ul style="list-style-type: none"> a. nieuwe huisvesting Jan Tinbergen College; b. nieuwe huisvesting De Fakkel, Berkenhof; c. Brede school Tolberg; d. VMBO OMO scholengemeenschap Tongerlo; e. Unilocatie De Sponder; 	% uitputting budget (aantal projecten t.o.v. planning HPO)
Sporthall bewegingsonderwijs, turnhal en buitenschools gebruik verenigingen.	Bouw start in 2009, loopt door in 2010

Figuur 9. Activiteiten uit Gemeentebegroting

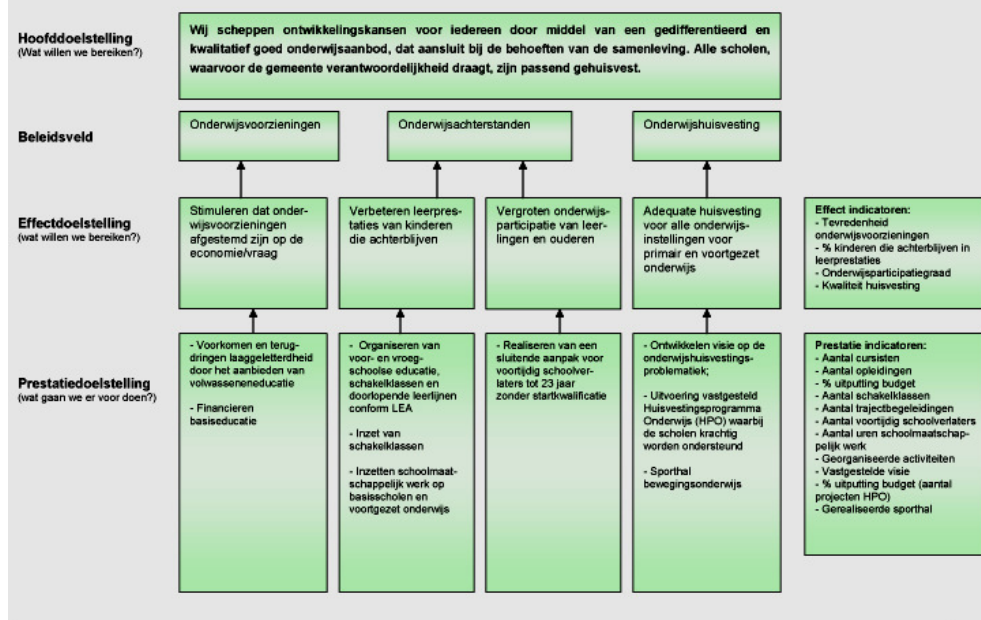
4. Wat mag het kosten?

Per beleidsveld worden de baten, lasten en het saldo weergegeven. Daarnaast worden de stortingen in of onttrekkingen uit reserves weergegeven die op het programma betrekking hebben. Conform de richtlijnen worden deze verantwoord via mutaties reserves onder de algemene dekkingsmiddelen. Vervolgens wordt inzichtelijk gemaakt welke budgetten de raad beschikbaar heeft gesteld vanuit de kadernota.

Exploitatie (x € 1.000)	Rekening 2008	Begroting 2009	Begroting 2010	Begroting 2011	Begroting 2012	Begroting 2013
Onderwijsvoorzieningen	3.718	4.218	3.940	3.936	3.974	4.015
Onderwijsachterstanden	3.336	2.763	2.759	2.667	2.641	2.673
Onderwijshuisvesting	5.285	5.694	5.218	4.927	4.777	4.627
Totaal Lasten	12.319	12.675	11.917	11.530	11.392	11.315
Onderwijsvoorzieningen	1.286	1.245	1.338	1.340	1.359	1.367
Onderwijsachterstanden	1.845	1.588	1.420	1.402	1.409	1.418
Onderwijshuisvesting	129	241	139	142	145	147
Totaal baten	3.260	3.074	2.897	2.884	2.913	2.932
Nadelig saldo	9.059	9.601	9.020	8.646	8.479	8.383
Op dit programma betrekking hebbende						
Stortingen in reserves			1.730			
Onttrekkingen uit reserves			2.154			

Figuur 10. Begrote kosten uit Gemeentebegroting

5. Schematisch programma 3 Onderwijs



Figuur 11. Schematisch programma onderwijs uit Gemeentebegroting

Het te bereiken effect is, zowel in de Programmabegroting 2010 als in 2011, aangegeven als: "Adequate huisvesting voor alle onderwijsinstellingen voor primair en voortgezet onderwijs", met als indicatie voor beïnvloedbaarheid "hoog". De indicator in 2010 is "(waardering) kwaliteit huisvesting" en de genoemde bron is de HPO-schouw.⁶⁵

De indicator in de Programmabegroting 2011 is: "Kwaliteit huisvesting primair onderwijsgebouwen is voldoende/goed in % (95% in 2015)". Hier zijn ook de gestelde normen "voldoende/goed" niet nader omschreven.

De format voor het onderdeel onderwijshuisvesting als onderdeel van programma 3 Onderwijs, is toegepast. In de PG 2010 zijn de indicatoren en doelstellingen niet SMART beschreven. In de PB 2011 zijn die wel SMART gemaakt, bijvoorbeeld door het benoemen van prestatie-indicatoren bij de verschillende doelstellingen.⁶⁶ Frequente monitoring vindt plaats door halfjaarlijkse Bestuursrapportages.

In de programmabegroting 2010 is aangegeven dat extra bedragen voor deelname aan de impuls brede scholen, sport en cultuur worden opgenomen en dat hiervoor per medio 2009 door middel van de 2^e Bestuursrapportage een begrotingswijziging aan de Raad wordt voorgelegd. Het betreft een rijksregeling met cofinanciering door gemeente en onderwijsveld. Vooruitlopend op deze begrotingswijziging wordt geanticipeerd door het opnemen van bedragen voor de jaren 2011 t/m 2013.⁶⁷

Tenslotte mag niet onvermeld blijven dat in de Lokaal Educatieve Agenda 2011-2014 als nadrukkelijke doelstelling is vermeld "het opstellen van een toekomstvisie onderwijshuisvesting".⁶⁸

Beoordeling 8:

Gedurende de onderzoeksperiode worden in de tijd gezien de doelstellingen steeds meer SMART geformuleerd. De Collegeprogramma's zijn daarin leidend. In de meest recente begrotingen zijn de doelstellingen, de prestatie-indicatoren en de waardering omschreven. Hier en daar zijn de waarderingsindicatoren (als voldoende tot goed, sober en doelmatig, nut en noodzaak) niet SMART beschreven. Frequente monitoring vindt plaats door halfjaarlijkse Bestuursrapportages.

⁶⁵ Bron: Begroting 2011, pag. 25 ev.

⁶⁶ Bron: Begroting 2011, pag. 25 ev.

⁶⁷ Bron: Bijstelling PB 2010 in PG 2010, pag. 8 ev.

⁶⁸ Bron: Lokaal Educatieve Agenda 2011-2014

5.9. Kaderstellende functie gemeenteraad

Norm 9:

De gemeenteraad heeft de mogelijkheid om op eigen initiatief kaders te formuleren mede op basis van (interne) discussies of meningsvorming.

Norm 10:

Aan de gemeenteraad worden voorstellen gedaan op grond waarvan de Raad in zijn kaderstellende rol tot besluitvorming kan komen met betrekking tot de doelstellingen van beleid, de daarvoor in de komende periode te treffen voorzieningen en de daartoe beschikbaar te stellen budgetten. Indien bij de beleidsvorming keuzes aan de orde zijn krijgt de Raad een zodanig inzicht in (de gevolgen van) alternatieven dat op onderbouwde wijze tot besluitvorming kan worden gekomen.

Algemeen

De Raad van de gemeente Roosendaal vervult haar kaderstellende functie door het periodiek vaststellen van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs en de beleidstukken waaronder het Programma Onderwijshuisvesting, het Masterplan, het Integraal Huisvestingplan en de carrousel. Hiermee geeft de Raad op hoofdlijnen belangrijke kaders voor onderwijshuisvesting (tussen 1997 – 2010).

In de Raadcommissie Samenleving komen onderwerpen met betrekking tot onderwijshuisvesting aan bod, doorgaans in speciaal daarvoor opgezette thema-avonden.

Onderwijshuisvesting kent jaarlijks een vaste cyclus met betrekking tot de besluitvorming door de Raad:

1. Bespreking voorstel in het bestuurlijk overleg (overlegmoment met schoolbesturen)
2. Beeldvormende Raadsbijeenkomst, waarbij ook ingesproken kan worden
3. Raadscommissie Samenleving
4. Besluit- of bespreekstuk in de Raad.

De verordening is een belangrijk kader en wordt door de Raad vastgesteld. In 2002 is een kadernotitie vastgesteld door de Raad als voortvloeisel van het IHP 2001. Deze kadernotitie is nog steeds relevant en actueel.

De Raad beslist over ingebrachte raadsvoorstellen en wordt geïnformeerd over de voortgang (inhoud, tijd, geld) door middel van bestuurlijke rapportages.

Er zijn bijeenkomsten van de Raadscommissie waarbij ambtenaren als toehoorder (en mogelijk ter ondersteuning van de wethouder) aanwezig zijn. Vragen in deze commissie komen via de wethouder terug bij het ambtelijk apparaat.⁶⁹

Roosendaal kent een construct waarbij op basis van eerdere besluitvorming de Raad op de hoogte wordt gehouden van de voortgang van belangrijke projecten door middel van Raadsmededelingen.

Raadsmededelingen zijn in 2005 geïntroduceerd om de Raad per onderwerp afzonderlijk te informeren over een bepaald aspect, de stand van zaken en de voortgang, voortvloeiende uit de actieve informatieplicht van het College aan de Raad ten gevolge van de dualisering.

⁶⁹ Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente

Toepassing: Majeure Opgave VMBO

In het Collegeprogramma 2006-2010 is een groot project betrokken. Het betreft de zgn. Majeure Opgave VMBO. De basis hiervoor is gelegd in de onderwijs-carroussel uit 2001. De gemeente ontwikkelt in overleg met de onder het bestuur van OMO vallende scholengroep Tongerlo, plannen voor een gezamenlijke huisvesting op één locatie van het nieuwe stadskantoor en het Da Vinci College, een onderdeel voor VMBO van scholengroep Tongerlo. De beoogde locatie is deelgebied Oost van Stadsoevers/Spoorhaven.

In het collegeprogramma 2006-2010 is daarover het volgende bepaald: "In deze bestuursperiode zal afzonderlijk een besluit worden genomen over de bekostiging van de unilocatie voor het VMBO"⁷⁰. Concretisering van de plannen is opgenomen in het Position Paper Huisvesting VMBO en het Businessplan Majeure Opgaven.

In een Raadsmededeling in 2009 wordt de Raad op de hoogte gebracht van de voortgang. Er is een intentieovereenkomst tussen beide partijen. De Raad wordt medegedeeld dat daarin is opgenomen dat ultimo 2009 duidelijkheid dient te bestaan of de voorgenomen gezamenlijke huisvesting haalbaar is binnen de gestelde voorwaarden.⁷¹

De kaders voor dergelijke majeure opgaven zijn vastgelegd in het Collegeprogramma; de Raad wordt geïnformeerd door middel van Raadsmededelingen.

In de laatste Raadsvergadering van 2009 wordt een voorstel aan de Raad voorgelegd om een bedrag van ruim 21 M€ te voteren voor het onderwijsdeel in het in symbiose te ontwikkelen totaalplan met het stadskantoor⁷². Een Raadsmededeling inzake het stadskantoor volgt vervolgens in 2010.⁷³

Reacties in enquête en interviews

De schoolbesturen zijn o.a. geënquêteerd over de rol van de Raad in het onderwijshuisvestingsbeleid. De vraag: "Hoe wordt u geïnformeerd over enerzijds de kaders die de Raad stelt ten aanzien van onderwijshuisvesting en anderzijds over de keuzes die de Raad hierover maakt?", wordt wisselend beantwoord. Eén schoolbestuur geeft aan daar niet over geïnformeerd te worden. De overige schoolbesturen geven diverse antwoorden, variërend van de informatie/communicatie verloopt via de afdeling onderwijs, via Raadsbesluiten, notities en mondeling, via verslagen en door middel van het bestuurlijk overleg.

Voorts hebben schoolbesturen weinig zicht op de kaderstellende rol van de Raad en de keuzes die de Raad hierover maakt, maar vinden een goede informatievoorziening naar de Raad van cruciaal belang. Eén schoolbestuur geeft aan dat de kaderstelling van de Raad tot nu toe te weinig gericht is op voorwaarden voor kwalitatief goed hedendaags onderwijs.⁷⁴

Uit de interviews met kernfunctionarissen blijkt dat de Raad voornamelijk een controlerende rol heeft, maar heeft ook een aantal specifieke opdrachten meegegeven met betrekking tot onderwijshuisvesting. Zo dient het college binnen haar huidige termijn uitvoering te hebben gegeven aan de Onderwijs-carroussel,

⁷⁰ Bron: Collegeprogramma 2006-2010, programma onderwijs

⁷¹ Bron: Raadsmededeling 16 juli 2009 inzake nieuwbouw vmbo (verwijst naar raadsmededeling 128; 6 juli 2009)

⁷² Bron: Raadsbesluit 16 december 2009 nieuwbouw VMBO Da Vinci College, incl. kredietstelling

⁷³ Bron: Raadsmededeling, ongedateerd Nieuwbouw Stadskantoor/VMBO

⁷⁴ Bron: interviews schoolbesturen

maar zijn daarvoor geen financiële kaders geformuleerd, anders dan met het uitgangspunt dat, dat met de opbrengst van de vrijvallende onderwijslocaties, naast de bestemmingsreserve onderwijshuisvesting, de onderwijscarrousel bekostigd zou kunnen worden. Dit betekent dat er geen expliciet budget of plafond is vastgesteld voor de uitvoering van de carrousel.

Er is wel een vaste cyclus waarin het HPO wordt verwerkt in de programmabegroting, die door de Raad wordt goedgekeurd.⁷⁵

Vervolgens, zo blijkt uit de interviews met kernfunctionarissen "dient er een Meerjaren Onderwijshuisvestingsplan (MHOP) te worden opgesteld, waarin wordt ingespeeld op de verwachte krimp. De Raad heeft bij dergelijke opdrachten globale, niet specifieke en/of budgettaire kaders meegegeven. De Raad heeft wel een actieve rol gespeeld bij locatiekeuzes van o.a. het JTC.

Doorgaans komt het College met voorstellen en neemt de Raad hierover een beslissing. De Raad vraagt hierbij sturing van het College. De Raad functioneert hier niet op de voorgrond; het College rapporteert over de voortgang. De gemeentelijke kern-functionarissen vinden dat dit een goed werkbaar situatie is."⁷⁶

Inzicht in alternatieve keuzes

In 2009 is een zgn. Task Force Onderwijshuisvesting in het leven geroepen. Doel van deze Task Force was om aan de Raad varianten voor te leggen om de Bestemmingsreserve onderwijshuisvesting structureel op peil te brengen en te houden, zodat de structurele lasten daaruit blijvend gedekt kunnen worden. De Raad is hiervan op de hoogte gesteld via een Raadsmededeling (sept. 2009).

De Task Force heeft een vervolgoopdracht gekregen doordat in het collegeakkoord van 2010 is afgesproken dat eerst het beleid ten aanzien van de onderwijsvisie en de onderwijshuisvesting wordt geformuleerd en dat daarna de consequenties voor de reserve worden doorgerekend. Hiervoor is een projectopdracht geformuleerd.⁷⁷

Gedurende de gehele onderzoeksperiode zijn geen voorstellen aan de Raad voorgelegd waarbij keuzes aan de orde zijn geweest en waar de Raad mogelijk inzicht in (de gevolgen van) alternatieven had kunnen krijgen.

Beoordeling 9:

De gemeenteraad heeft de mogelijkheid om op eigen initiatief kaders te formuleren. Dit kan op meerdere wijzen, zoals in beeldvormende Raads-bijeenkomsten, in de commissie Samenlevingszaken, in thema-avonden die een specifiek doel hebben, of door het frequent vaststellen van de verordening, de programma's dan wel de meerjarenplannen.

Beoordeling 10:

Het College legt voorstellen aan de Raad voor, op grond waarvan de Raad in zijn kaderstellende rol tot besluitvorming kan komen met betrekking tot de doelstellingen van beleid, de daarvoor in de komende periode te treffen voorzieningen en de daartoe beschikbaar te stellen budgetten. Aan de Raad worden doorgaans geen keuzes voorgelegd door het College. De kaders voor majeure opgaven zijn vastgelegd in het Collegeprogramma; de Raad wordt frequent geïnformeerd door middel van Raadsmededelingen.

⁷⁵ Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente

⁷⁶ Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente

⁷⁷ Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente

5.10. Controlerende functie gemeenteraad

Norm 11:

De Raad wordt adequaat en tijdig geïnformeerd indien bij de realisatie van het beleid afwijkingen plaatsvinden van de vastgestelde doelstellingen, voorzieningen en/of de daarvoor beschikbaar gestelde budgetten.

Norm 12:

Bij besluitvorming over een volgende periode wordt het beleid over de voorafgaande periode geëvalueerd en worden op basis daarvan verbeteringen doorgevoerd.

Algemeen

Rapportage aan de Raad vindt plaats bij voorgenomen beleidswijzigingen, vaststelling van het huisvestingsprogramma en vaststelling van meerjarenplannen. Voorts wordt de Raad over voortgang of aanpassingen van eerdere besluiten geïnformeerd door middel van Raadsmededelingen. In de betreffende documenten worden afwijkingen op eerder gerapporteerde beleidsuitgangspunten opgenomen.

Binnen de Planning- en Controlcyclus vindt jaarlijks een actualisatie van het beleid plaats en wordt het beleid uit voorgaande periode geëvalueerd. Hierbij wordt beoordeeld of voorzieningen van de afgelopen periode zijn uitgevoerd en of er binnen de budgetten is gebleven en wat daar bij eventuele overschrijdingen de reden van is. Er vindt geen evaluatie plaats met als expliciete doelstelling om verbeteringen door te voeren (bijvoorbeeld procesmatig) voor de komende periode.

Huisvesting JTC

Om inzicht te geven in wijze waarop de raad in de praktijk geïnformeerd wordt over ontwikkelingen worden onderstaand enkele casussen beschreven. De eerste betreft de nieuwe huisvesting van het JTC in het Zuidoostkwartier. Hiervoor wordt in 2007 de Raad voorgesteld in te stemmen met de grondexploitatie van het gebied. Hiermee kan de al eerdergenoemde onderwijscarrousel in beweging komen.⁷⁸

In 2004 is hiervoor een intentieovereenkomst getekend tussen de gemeente en de ontwikkelaar BVR-groep. In maart 2006 is de Raad medegedeeld dat de ontwikkeling niet haalbaar was. In de tussentijd vervreemdt BVR-groep haar eigendom aan Amaris Wonen. Amaris Wonen wenst de ontwikkeling met de gemeente te realiseren. Echter, de directeur/inspecteur van VROM heeft aangegeven dat de gemeente een zorgvuldige bestuurlijke afweging op lokaal bestuurlijk niveau dient te maken alvorens verder ontwikkeld kan worden. Het College informeert de Raad in deze procedures door middel van Raadsmededelingen en verwijst naar "het Collegeprogramma 2006-2010, waarin bij het speerpunt "kansen voor iedereen" is voorgesteld te investeren in buurten, onderwijs, sport en jeugd. Een nieuw JTC, het in gang zetten van de onderwijscarrousel, het realiseren van een nieuwe sporthal en een jeugdzorgcluster zijn daarbij belangrijk".⁷⁹

Er zijn aanvankelijk 2 verschillende locaties voor het JTC mogelijk, te weten 't Zand en het Zuidoostkwartier. Tegen één van die locaties (het Zuidoostkwartier) is

⁷⁸ Bron: Raadsbesluit 26 april 2007, Ontwikkeling Zuidoostkwartier

⁷⁹ Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente

bezwaarlijk geadviseerd door de GGD in verband met de luchtkwaliteit, geluidhinder en veiligheid. Dat is de locatie die het College opneemt in haar Raadsvoorstel.

Het College formuleert het in het Raadsvoorstel als volgt: "Als de Raad instemt met ons voorstel dan zullen wij bij de verdere uitwerking van de locatie tot een voorlopig ontwerp en ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing met extra maatregelen komen ten behoeve van lucht, geluid en veiligheid". Daarna wordt er een aantal praktische oplossingsmogelijkheden gegeven.

In 2008 stelt het College de Raad "voor om een bedrag van € 2.325.000 voor extra milieumaatregelen in de buitenruimten van het Zuidoostkwartier", beschikbaar te stellen.⁸⁰

In 2009 stelt het College de Raad voor om een bedrag van ruim € 19 mln beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van het JTC in het Zuidoostkwartier. De dekking wordt gevonden in de bestemmingsreserve onderwijshuisvesting. Een onafhankelijk bouwkostenbureau heeft een second opinion uitgevoerd naar de bouwkosten.⁸¹

Planning en voortgang m.b.t. aanpak overcapaciteit

Een andere casus betreft de informatievoorziening m.b.t. de aanpak van overcapaciteit. De Raadsmededeling van 16 september 2009, geeft aan: "De bovenstaande factoren - in het bijzonder het ontstaan van grote overcapaciteit versus het zich aankondigen van substantiële vervangingsinvesteringen - in het licht van het ontbreken van structurele dekking daartoe, maken de problematiek meervoudiger en complexer dan eerder verwacht. Duurzame oplossingen voor onze onderwijshuisvestingsopgaven zullen daarom ingrijpende, weloverwogen, strategische keuzen vereisen. Mede door de samenhangende prioriteiten - businessplan Majeure Opgaven, Stimuleringsprogramma Economische Crisis, nieuwbouw JTC, voorbereiding nieuwbouw VMBO - is het ons niet gelukt nu reeds het toegezegde plan met oplossingsrichtingen aan u te presenteren". Gestreefd wordt naar een geactualiseerd, c.q. nieuw Integraal Meerjaren Investeringsplan Onderwijshuisvesting, dat in het voorjaar van 2010 gereed is teneinde betrokken te worden bij de start van een nieuwe bestuursperiode.⁸² B&W stelt daarmee dat er vertraging is opgelopen in het oplossen van de ingrijpende overcapaciteitsproblematiek en stelt de Raad van dit feit op de hoogte.

Reacties in interviews

Volgens een groot schoolbestuur, zo blijkt uit een interview, "heeft de Raad geen rol en worden er geen kaders gesteld en niet gecontroleerd. De Raad heeft geen idee wat er met de gelden bedoeld voor voortgezet onderwijshuisvesting in het gemeentefonds gebeurt."⁸³

Uit de interviews met kernfunctionarissen blijkt voorts dat de Raad voornamelijk een controlerende rol heeft. De Raad functioneert hier niet op de voorgrond; het College rapporteert over de voortgang.⁸⁴

⁸⁰ Bron: Raadsbesluit 12 november 2008, Extra milieumaatregelen Zuidoostkwartier

⁸¹ Bron: Raadsbesluit 15 juli 2009, Kredietstelling nieuwbouw Jan Tinbergen College

⁸² Bron: Raadsmededeling 16 september 2009 "Naar een duurzame financiering van onderwijshuisvesting"

⁸³ Bron: interviews schoolbesturen

⁸⁴ Bron: interviews kernfunctionarissen

Beoordeling 11:

De Raad wordt geïnformeerd indien bij de realisatie van het beleid afwijkingen plaatsvinden van de vastgestelde doelstellingen, voorzieningen en/of de daarvoor beschikbaar gestelde budgetten.

Beoordeling 12:

In de begrotingscyclus wordt bij besluitvorming over een volgende periode het beleid over de voorafgaande periode op hoofdlijnen geëvalueerd en indien van toepassing, worden op basis daarvan eventuele aanpassingen of aanscherpingen doorgevoerd. Er vindt geen evaluatie plaats met als expliciete doelstelling om verbeteringen door te voeren (bijvoorbeeld procesmatig) voor de komende periode.

6. Kwaliteit en kwantiteit

6.1. Inleiding

De deelvraag in het hoofdstuk Kwaliteit en kwantiteit is:

- Resulteert het beleid in kwalitatief en kwantitatief passende huisvesting?

De beantwoording van deze deelvraag is opgesplitst in verschillende paragrafen waarin bevindingen zijn opgenomen inzake aansluiting ontwikkeling (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte, monitoring en realisatie, relatie kwaliteit en exploitatie en klachten. Per onderdeel is een norm gesteld waaraan de effectiviteit en doelmatigheid wordt getoetst.

6.2. Aansluiting kwantitatieve ontwikkeling behoefte

Norm 1:

In de praktijk blijkt de (kwantitatieve) ontwikkeling van het aantal leerlingen aan te sluiten op de vooraf opgestelde prognoses. Indien zich afwijkingen voordoen wordt op basis van een gestructureerd proces tot bijstelling gekomen.

Norm 2:

In de praktijk blijkt de kwantitatieve ontwikkeling van de behoefte aan te sluiten bij de aanwezige capaciteit (uitgedrukt in lokalen of m² bvo). Indien zich afwijkingen voordoen wordt op basis van een gestructureerd proces tot bijstelling gekomen.

Algemeen

Voor een basisschool is het aantal groepen bepalend voor de huisvestingsbehoefte. De formule ten behoeve van de bepaling van de omvang van een voor blijvend gebruik bestemde voorziening voor een basisschool is:

$$G = (A + B + C) / 179$$

Waarbij:

- G= de ruimtebehoefte van de school uitgedrukt in een aantal groepen. Het verkregen getal G wordt rekenkundig afgerond op een geheel aantal groepen.
- A= het aantal leerlingen van 4 tot en met 7 jaar dat op 1 oktober voorafgaande aan elk jaar waarop de prognose betrekking heeft op de school zal zijn ingeschreven, vermenigvuldigd met 9. Het verkregen getal A wordt niet afgerond.
- B= het aantal leerlingen van 8 jaar en ouder dat op 1 oktober voorafgaande aan elk jaar waarop de prognose betrekking heeft op de school zal zijn ingeschreven, vermenigvuldigd met 6,17. Het verkregen getal B wordt niet afgerond.
- C= 280 minus (het totaal aantal leerlingen dat op 1 oktober voorafgaande aan elk jaar waarop de prognose betrekking heeft op de school zal zijn ingeschreven, vermenigvuldigd met 2,06). Indien de uitkomst van deze

berekening negatief is, wordt de factor C op 0 bepaald. Het verkregen getal C wordt niet afgerond.

Voor een school voor voortgezet onderwijs wordt met behulp van het Ruimtebehoeftemodel de ruimtebehoefte bepaald. Het totale ruimtebeslag van een instelling voor voortgezet onderwijs is een optelling van twee componenten, te weten: (1) een leerlinggebonden component en (2) een vaste voet.⁸⁵

Prognoses gemeente Roosendaal, methodiek

Voor de gemeente Roosendaal worden de leerlingenprognoses tweejaarlijks door het extern bureau geactualiseerd. Deze prognoses worden gebruikt voor het beoordelen van de huisvestingsaanvraag (voor het HPO).

De prognoses worden berekend en aangepast op basis van de ontwikkelingen in de herkomstgebieden, basisgeneratie, deelname en belangstelling. De prognoses worden berekend met behulp van gangbare en landelijk erkende prognose-systematiek.

Schoolbesturen zijn gedurende de onderzoeksperiode verplicht jaarlijks een afschrift van het telformulier naar de gemeente te sturen, zodat de gemeente jaarlijkse (huisvestings)aanvragen kan beoordelen.

Er vindt geen monitoring plaats van de ontwikkeling van de werkelijke leerlingenaantallen in relatie tot de leerlingenprognoses, in die zin dat wordt onderzocht in hoeverre de prognoses uit het verleden matchten met de uiteindelijke ontwikkelingen. In de reactie in ambtelijk wederhoor is aangegeven dat er wel monitoring van de leerlingenaantallen plaatsvindt waar dit voor de besluitvorming en het maken van keuzen relevant is.

Onderstaand zijn de prognose-effecten voor een tweetal jaren (2002 en 2009) aangegeven.

Resultaten leerlingenprognoses 2002

In 2002 zijn voor het eerst gedurende de onderzoeksperiode leerlingenprognoses opgesteld voor het primair en voortgezet onderwijs en is daaruit de genormeerde ruimtebehoefte berekend.

Prognoses 2002, Primair onderwijs

In de ramingen van de leerlingenaantallen voor de periode 2001 tot en met 2021, zijn twee ontwikkelingen verwerkt. Ten eerste de ontwikkeling van de basisgeneratie in de afzonderlijke gebieden en ten tweede de ontwikkeling in de schoolkeuze (binnen die gebieden). In de prognose zijn cijfers verwerkt met een uitsplitsing van leerlingen naar herkomstgebied. Het externe bureau heeft de gemeente Roosendaal in 14 (bestaande) gebieden verdeeld alsmede een nieuwbouwgebied (Spoorhaven). In 2001 telde de gemeente 29 scholen voor basisonderwijs.

⁸⁵ Bron: Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs, 24 april 2009

Leerlingenprognose 4-12 basisonderwijs Roosendaal										
Instnr	Naam	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2011	2016	2021
10TR	De Singel	171	170	169	165	168	167	158	151	153
17DW	Jeroen Bosch	418	425	422	415	424	423	411	396	397
16ZZ	St. Joseph	235	233	235	233	230	226	208	189	172
16ZJ	OLV Fatima	289	297	300	297	292	287	262	238	216
17AX	Pius X	199	179	178	175	179	178	171	164	164
17EF	Heilig Hart Roosendaal	180	184	183	180	184	184	176	169	169
17BH	De Blokweide	209	214	218	221	232	238	272	275	240
17FR	De Appel	244	268	272	273	290	300	360	371	321
17AM	De Cortendijk	240	215	211	211	211	215	206	180	160
17EZ	De Saffier	255	246	241	241	241	245	235	205	181
17FJ	De Klaverweide	167	162	159	159	159	161	154	135	119
09FX	De Klimroos	457	453	445	445	445	451	431	379	337
17CI	Vondel	362	355	354	358	370	372	361	320	319
00CU	Rudolf Steinerschool	136	143	142	142	145	146	144	135	128
17CT	De Watermolen	225	225	225	227	234	236	229	203	202
10BV	De Gezellehoek	169	150	150	152	156	157	153	136	134
09UL	De Kroevendonk	186	205	208	212	216	219	216	195	181
17BY	Binnen de Donken	272	261	263	269	276	280	281	249	231
22KU	Montessorischool		246	248	252	256	259	255	230	213
21OX	De Heiberg	487	484	504	519	528	533	520	480	437
23CM	Lavor	469	527	553	572	580	585	572	532	475
22KV	De Rietgoor	364	400	414	426	434	437	426	391	361
24NL	De Wingerd	422	407	427	442	448	452	442	410	367
17EP	De Linde	131	136	139	141	136	132	113	104	113
06CZ	De Baayaert	229	224	228	234	234	233	216	175	156
08PB	De Stappen	298	306	311	319	319	318	300	249	222
06WJ	Heilig Hart Plantagebaan	129	121	121	112	108	105	97	104	121
03UM	Berkenveld	187	189	196	191	192	191	199	184	181
05KD	St. Theresia	85	84	84	84	84	82	75	66	62
Totaal		7215	7509	7600	7867	7771	7812	7643	7015	6532

Figuur 12. Leerlingenprognoses aantallen leerlingen primair onderwijs 2001-2021

Globaal geldt voor geheel Roosendaal een terugloop in leerlingenaantal van 7.215 leerlingen in 2001, naar 6.532 leerlingen in 2021, een terugloop van ruim 9%. Deze daling is al in gang gezet vanaf 2006. In de prognose is voor 3 scholen een groei voorzien; voor De Appel van 244 naar 321 leerlingen (groei van 32%) en voor De Blokwei van 209 naar 240 leerlingen (groei van ca. 15%). Deze scholen hebben als voedingsgebied het nieuwbouwgebied Spoorhaven. Daarnaast groeit de Lavor aanvankelijk maar komt in 2021 weer nabij het aantal in 2001. In 2021 zal de grootste basisschool ruim 7 x zo groot zijn als de kleinste. De opheffingsnorm voor de gemeente Roosendaal bedraagt 144 leerlingen; op dit moment zitten 4 van de 29 onderwijslocaties onder de opheffingsnorm. Gelet op de bijzondere denominaties hoeven die niet opgeheven te worden. De prognose voor 2021 geeft aan dat er (bij ongewijzigd Rijksbeleid) 6 onderwijslocaties onder die norm komen.⁸⁶

In het prognoserapport is niet de ruimtebehoefte berekend volgens de ruimtenormen in de toen geldende verordening. Separaat is door een ander extern bureau de ruimtebehoefte berekend op basis van de gegevens uit bovenstaand prognoserapport.

Voor de kern Roosendaal en de omliggende dorpen is separaat voor een viertal schooljaren de lokalenbehoefte voor het basisonderwijs berekend volgens de ruimtenormering uit de toen geldende verordening.

⁸⁶ Bron: Leerlingenprognose april 2002

Voor Roosendaal daalt de ruimtebehoefte in het basisonderwijs van 289 lokalen in het schooljaar 2002/2003 naar 252 lokalen in het schooljaar 2018/2019, een daling van ca. 13%. Voor de kernen rondom Roosendaal daalt de ruimtebehoefte van schooljaar 2002/2003 van 46 naar 39 lokalen in schooljaar 2018/2019, een daling van ca. 15%. Daarmee daalt voor de gehele gemeente Roosendaal de ruimtebehoefte in het basisonderwijs van 335 lokalen in het schooljaar 2002/2003 naar 291 lokalen in het schooljaar 2018/2019, een daling van ca. 13%.⁸⁷

Figuur 13. Ruimtebehoefte in aantallen lokalen op basis van prognoses primair onderwijs

2.1 Basisonderwijs				
<i>Scholen</i>	<i>2002/03*</i>	<i>2008/09</i>	<i>2013/14</i>	<i>2018/19</i>
Roosendaal				
De Appel	14	14	16	15
Binnen de Donken	12	12	11	10
De Blokweide	9	11	12	11
De Cortendijck	9	9	8	7
OLV Fatima	14	12	11	10
De Gezellehoek	8	6	6	6
De Heiberg	21	23	21	20
Heilig Hart	10	8	7	7
Jeroen Bosch	18	18	17	17
St.Joseph	11	9	9	8
De Klaverweide	7	7	6	6
De Klimroos	19	19	17	15
De Kroevendonk	9	9	9	8
Lavor	23	26	23	22
Pius X	10	8	7	7
De Rietgoor	17	19	17	16
Rudolf Steinerschool	6	6	6	6
De Saffier	11	10	9	8
De Singel	8	7	7	6
Vondel	16	16	14	13
De Watermolen	10	10	9	8
De Wingerd	17	19	18	17
Montessorischool Ziezo	10	11	10	9
subtotaal Roosendaal	289	289	354	252
omliggende dorpen				
Heilig Hart Plantagebaan	5	5	5	5
De Baayaert	10	10	8	7
De Stappen	13	13	12	10
Berkenveld	8	8	8	8
St.Theresia	4	4	4	4
De Linde	6	5	5	5
subtotaal omliggende dorpen	46	45	42	39
totaal	335	334	312	291
* <i>schoolgewicht meegeteld</i>				
NB: <i>de oktobertelling van het jaar X bepaalt de ruimtebehoefte voor het schooljaar X+1/X+2. Dus de telling van oktober 2001 is bepalend voor de ruimtebehoefte voor het schooljaar 2002/2003.</i>				

Prognoses 2002, Voortgezet onderwijs

⁸⁷ Bron: Ruimtebehoefte PO/VO 2001-2017

Voor het voortgezet onderwijs is eveneens voor een viertal jaren de ruimtebehoefte berekend, maar dan in m²'s. In totaal stijgt de ruimtebehoefte van jaar 2002 met 35.330 m² (excl. gymnastiekonderwijs) naar 37.522 m²'s in jaar 2017 (een stijging van ca. 6%). De herkomst van de prognosecijfers die aan deze ruimtebehoefteberekening ten grondslag liggen is aangegeven in een prognoserapport voor het voortgezet onderwijs van een extern bureau.⁸⁸

2.3 Voortgezet onderwijs				
<i>Jan Tinbergen College</i>				
	2002	2007	2012	2017
Brm ² exclusief LO	6.840	7.433	7.480	7.316
Brm ² inclusief LO	8.109	8.830	8.887	8.687
<i>SG Tongerlo</i>				
	2002	2007	2012	2017
Brm ² exclusief LO *	28.490	30.828	30.967	30.206
Brm ² inclusief LO	33.883	36.711	36.879	35.958
* <i>de ruimtebehoefte van afdeling Transport & Logistiek is berekend als zijnde de afdeling Installatietechniek.</i>				

Figuur 14. Benodigd oppervlak op basis van leerlingprognoses voortgezet onderwijs

Resultaten leerlingprognoses 2009

In 2009 zijn voor het laatst gedurende de onderzoeksperiode, maar nu voor het gehele onderwijs leerlingprognoses opgesteld en is daaruit de genormeerde ruimtebehoefte berekend.

Prognoses 2009, Primair Onderwijs

In de ramingen van de leerlingenaantallen voor de periode 2009 tot en met 2028, zijn twee ontwikkelingen verwerkt. Ten eerste de ontwikkeling van de basisgeneratie in de afzonderlijke gebieden en ten tweede de ontwikkeling in de schoolkeuze (binnen die gebieden). In de prognose zijn cijfers verwerkt met een uitsplitsing van leerlingen naar herkomstgebied en leeftijd. Het bureau heeft na bestudering van de lokale situatie aan de gemeente voorgesteld om de gemeente Roosendaal in 15 (bestaande) gebieden te verdelen evenals een nieuwbouwwijk (Spoorhaven). De gemeente heeft hiertoe besloten. In 2009 telde de gemeente 28 scholen voor basisonderwijs, waarvan er 2 een dislocatie hebben. De leerlingprognose is opgesteld voor de 30 locaties.⁸⁹

⁸⁸ Bron: Leerlingprognoses en ruimtebehoefte, maart 2009

⁸⁹ Bron: Leerlingprognoses en ruimtebehoefte, maart 2009

Figuur 15. Prognoses 2009 aantallen leerlingen primair onderwijs

<i>Leerlingenprognose 4-12 basisonderwijs Roosendaal</i>		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2019	2024	2028
<i>Instnr</i>	<i>Naam</i>									
00CU	Rudolf Steinerschool	113	111	110	108	106	105	96	92	91
03UM	Berkenveld	143	138	128	125	116	111	99	97	99
05KD	St.Theresia	61	63	61	59	59	55	49	48	47
06CZ	De Baayaert	173	169	162	157	150	146	133	127	126
06WJ	Heilig Hart Plantagebaan	79	73	71	68	63	60	55	53	56
08PB	De Stappen	372	372	369	366	357	349	319	306	303
09FX	De Klimroos	554	558	554	547	534	531	500	475	464
09UL	De Kroevendonk	259	256	255	254	252	249	231	225	224
10BV	De Gezellehoek	101	98	96	94	93	91	84	80	79
10TR	De Singel	142	141	141	141	139	138	127	120	118
16ZJ	OLV Fatima	236	233	233	234	234	235	226	219	216
16ZZ	St.Joseph	154	152	151	151	151	151	144	140	138
17AM	De Cortendijk	115	115	114	113	110	109	103	98	95
17BH	De Blokwei	194	189	193	195	197	201	212	213	209
17BY	Binnen de Donken	119	115	113	111	109	108	100	99	99
17CI	Vondel	360	348	342	336	330	324	298	283	279
17CT	De Watermolen	131	126	124	122	119	117	108	103	101
17DW	Jeroen Bosch	453	452	455	458	453	451	428	407	398
17EF	Brede school Kalsdonk	401	395	407	415	410	411	401	383	373
17EP	De Linde	132	131	125	122	122	118	108	104	99
17EZ	De Saffier	178	179	178	176	172	170	160	152	148
17FJ	De Klaverweide	197	207	215	221	225	223	210	199	195
17FR	De Appel	260	256	266	274	282	293	326	331	322
21OX	De Heiberg	361	345	332	320	307	295	261	251	251
22KU	Montessorischool	305	303	301	299	295	291	270	262	260
22KV	De Rietgoor	281	269	260	251	242	233	208	200	199
22KV01	De Rietgoor, disloc. Tolberg	102	97	93	89	85	80	70	68	68
23CM	Lavor	497	475	454	434	413	394	342	333	334
23CM01	Lavor, dislocatie Tolberg	215	205	196	187	179	170	148	144	144
24NL	De Wingerd	318	304	291	278	265	253	220	214	214
Totaal		7006	6875	6790	6705	6569	6462	6036	5826	5749

Globaal geldt voor geheel Roosendaal een terugloop in leerlingenaantal van in 2009, 7.006 leerlingen naar in 2028, 5.749 leerlingen, een terugloop van bijna 18%. Deze daling is al in gang gezet vanaf 2006. In de prognose is voor 2 scholen een groei voorzien; voor De Appel van 260 naar 322 leerlingen (groei van 24%) en voor De Blokwei van 194 naar 209 leerlingen (groei van ca. 8%). Deze scholen hebben als voedingsgebied het nieuwbouwgebied Spoorhaven. Een derde school met datzelfde voedingsgebied (Jeroen Bosch), maar met een laag deelnemingspercentage van ca. 7 %, daalt wel. In 2028 zal de grootste basisschool ca. 10 x zo groot zijn als de kleinste. De opheffingsnorm voor de gemeente Roosendaal bedraagt 144 leerlingen. Op het moment waarop deze prognose werd opgesteld (2009) zaten 11 van de 30 onderwijslocaties onder de opheffingsnorm. Gelet op de bijzondere denominaties, dan wel het feit dat een locatie een dislocatie kan betreffen, hoeven die niet opgeheven te worden. De prognose voor 2028 geeft aan dat er (bij ongewijzigd Rijksbeleid) 14 onderwijslocaties onder die norm komen.

In het prognoserapport is nu wel de ruimtebehoefte berekend volgens de ruimtenormen in de toen geldende verordening. Deze ruimtebehoefte is per onderwijslocatie berekend in zowel m²s als aantal lokalen. Een getotaliseerde samenvatting van de ontwikkeling van de ruimtebehoefte gedurende de prognoseperiode is niet opgenomen.⁹⁰

⁹⁰ Bron: Leerlingenprognoses en ruimtebehoefte, maart 2009

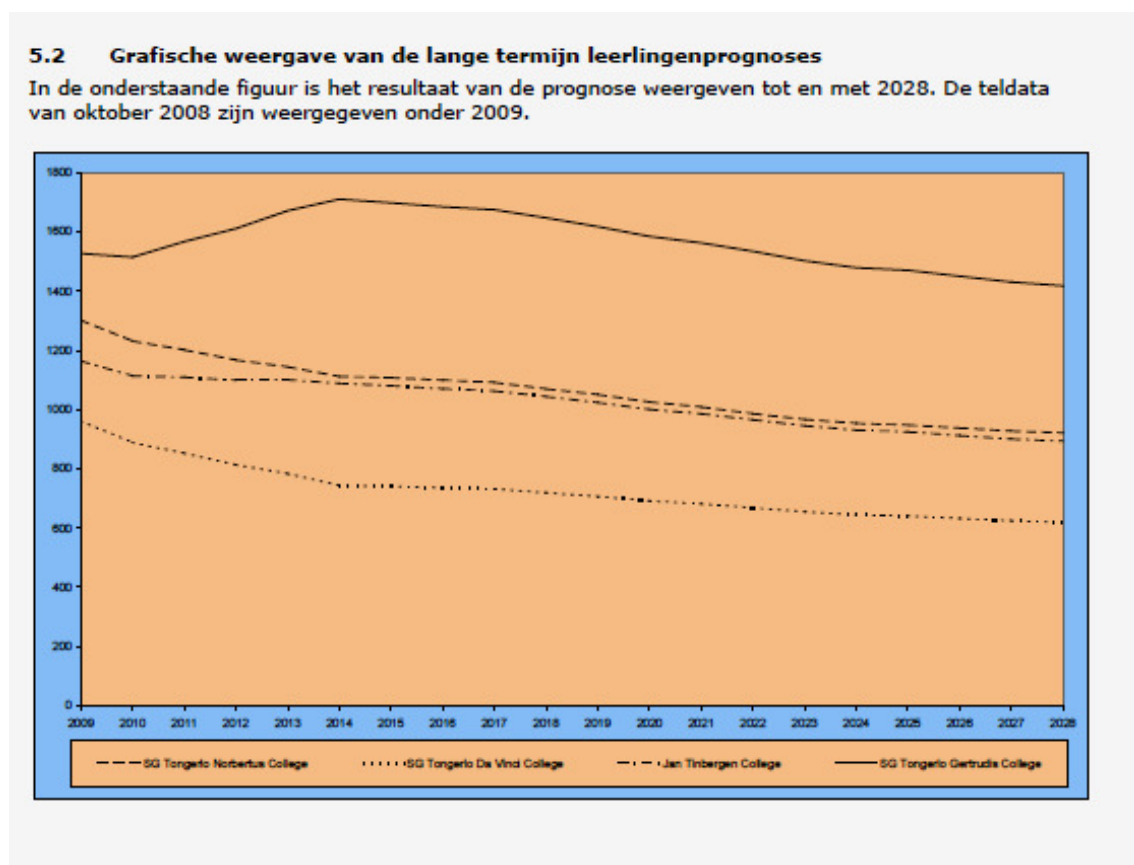
Prognoses 2009, Voortgezet onderwijs

In de ramingen van de leerlingenaantallen voor de periode 2009 tot en met 2028, zijn twee ontwikkelingen verwerkt.

Dit zijn ten eerste de trends in de omvang van de zgn., basisgeneratie in de gemeente Roosendaal en de omliggende gemeenten en ten tweede de schoolkeuze. In de prognose zijn cijfers verwerkt met een uitsplitsing van leerlingen naar herkomstgebied en leeftijd. In 2009 telde de gemeente 2 scholen voor voortgezet onderwijs, waarvan er één 3 locaties heeft. De leerlingenprognose is opgesteld voor alle 4 locaties.⁹¹

Leerlingenprognose 12-18 voortgezetonderwijs Roosendaal										
Instnr	Naam	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2019	2024	2028
20ZK04	SG Tongerlo Norbertus College	1303	1232	1202	1168	1145	1112	1051	954	922
20ZK00	SG Tongerlo Da Vinci College	962	889	853	814	784	744	707	645	619
19EN	Jan Tinbergen College	1165	1114	1110	1100	1101	1089	1024	931	894
20ZK02	SG Tongerlo Gertrudis College	1528	1515	1568	1612	1672	1711	1618	1480	1418
Totaal		4958	4750	4733	4694	4702	4656	4400	4010	3853

Figuur 16. Leerlingenprognose 2009 aantallen leerlingen voortgezet onderwijs



Figuur 17. Grafisch verloop leerlingenprognose voortgezet onderwijs

Alle vier locaties voor voortgezet onderwijs laten over de prognoseperiode een daling van het aantal leerlingen zien. In totaal treedt een daling op van 4.958 leerlingen in 2009 naar 3.853 leerlingen in 2028, een daling van ca. 22%.

⁹¹ Bron: Leerlingenprognoses en ruimtebehoefte, maart 2009

In het prognoserapport is tevens de ruimtebehoefte berekend volgens de ruimtenormen in de toen geldende verordening. Deze ruimtebehoefte is per onderwijslocatie berekend in zowel m²'s als aantal lokalen. Een getotaliseerde samenvatting van de ontwikkeling van de ruimtebehoefte gedurende de prognoseperiode is niet opgenomen.⁹²

Figuur 18. Geprognosticeerd en werkelijk aantal leerlingen

School	2005	2006P	2006W	2007P	2007W	2008P	2008W	2009P	2009W	2010P	2010W
De Baayaert	207	207	183	202	181	205	173	203	171	205	171
De Singel	148	148	157	149	141	158	142	160	161	167	163
De Gezellehoek	126	126	117	121	102	126	101	127	91	127	84
De Klimroos	524	524	541	537	544	548	554	553	558	557	552
De Rietgoor	442	442	435	444	398	439	384	435	375	430	351
De Wingerd	324	324	322	315	311	298	318	290	314	284	314
Montessori Ziezo	281	281	298	282	305	288	305	287	305	286	298
De Linde	145	145	140	150	140	155	132	163	135	158	129
De Saffier	205	205	193	204	188	202	178	197	160	193	153
De Klaverweide	149	149	154	151	174	151	197	148	208	145	234
De Appel	279	279	279	280	273	296	260	302	241	308	238
Lavor	711	711	722	723	726	710	712	708	692	709	661
De Heiberg	440	440	398	421	354	403	361	385	343	369	333
Brede school Vlindertuin (Zwanehof)	295	295	342	315	375	346	401	345	401	363	401
Jeroen Bosch	434	434	429	433	459	460	453	465	432	484	451
De Watermolen	178	178	159	167	140	174	131	178	115	179	112
Vondel	361	361	366	355	363	373	361	383	328	385	371
De Blokwei	206	206	205	210	203	220	194	223	187	226	171
Het Talent	217	217	164	205	150	198	119	186	106	177	92
De Cortendijk	176	176	149	160	129	148	115	143	104	139	100
Fatima	253	253	250	241	243	246	235	251	245	258	243
Joseph	196	196	180	185	169	181	154	184	134	188	131
De Stappen	338	338	348	322	361	328	372	326	376	328	362
Berkenveld	175	175	171	173	152	170	143	171	124	170	115
H. Hart W.Plantage	115	115	104	107	92	99	79	100	71	98	69
Theresia	81	81	77	80	71	82	61	83	62	83	63
De Kroevendonk	186	186	202	186	228	197	259	194	295	192	309
Rudolf Steiner	126	126	122	125	122	131	113	131	94	133	85
TOTAAL BASISONDERWIJS	7318	7318	7207	7243	7094	7332	7007	7321	6828	7341	6756
De Sponder Flaviadonk	77	77	120	77	115	78	123	77	135	77	124
De Sponder Voorstraat	215	215	248	216	224	218	221	217	204	216	203
De Sponder Norbartlaan	85	85	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<i>Subtotaal speciaal basisonderwijs</i>	377	377	368	293	339	296	344	294	339	293	327
Kameleon	258	258	288	258	306	259	315	258	306	258	305
Mytyschool	92	92	90	92	92	92	93	91	93	91	99
Het Mozaikcollege	30	30	29	30	41	30	41	31	33	31	31
Dep. Berkenhof/De Fakkel	79	79	81	79	83	79	106	79	117	79	145
TOTAAL SPECIAAL ONDERWIJS	836	836	856	752	861	756	899	753	888	752	907
Tongerlo scholengemeenschap	3978	3976	3863	3994	3844	4012	3802	3965	3940	3994	3949
Jan Tinbergen College	1025	1013	1095	1061	1158	1110	1168	1141	1181	1138	1215
TOTAAL VOORTGEZ. ONDERWIJS	5003	4989	4958	5055	5002	5122	4970	5106	5121	5132	5164
TOTAAL LEERLINGEN	13157	13143	13021	13050	12957	13210	12876	13180	12837	13225	12827

2009P = Prognose
2009W = Werkelijk

*1: BRON: prognoses Pronexus d.d. december 2005 en januari 2006

*2: BRON: gegevens leerlingadministratie Gemeente Roosendaal, teldatum 01-10-2005

⁹² Bron: Leerlingenprognoses en ruimtebehoefte, maart 2009

Verschillen tussen prognoses

Indien de prognoses worden afgezet tegen de ontwikkeling van de werkelijke leerlingenaantallen blijken er met name bij het primair onderwijs grote verschillen te zijn.

- in de prognose uit 2002 voor het jaar 2006 werd uitgegaan van totaal 7.812 leerlingen in het basisonderwijs; in werkelijkheid waren er in 2006 7.318 leerlingen;
- in de prognose uit 2006 werd het aantal leerlingen in het basisonderwijs voor het jaar 2010 geraamd op 7.341. Het werkelijk aantal bedroeg toen 6.756, een verschil van 585 leerlingen, hetgeen neerkomt op 8% minder dan geprognosticeerd. De krimp van het aantal leerlingen verloopt dus in vier jaar tijd 8% sneller dan was verwacht;
- bij het voortgezet onderwijs is gedurende die periode sprake van een enigszins hoger aantal leerlingen dan geprognosticeerd (32 leerlingen meer op een prognose van 5.132 is ca. 0,6% (zie ook figuur 18)).⁹³

Hierbij wordt opgemerkt dat de gemeente elke twee jaar nieuwe prognoses opstelt, en zich daarbij als vertrekpunt baseert op de leerlingenaantallen die zijn vastgesteld tijdens de leerlingentellingen in de maand oktober van het jaar daarvoor. De prognoses worden op deze wijze elke twee jaar geactualiseerd op basis van de werkelijke ontwikkelingen, zodat de aanvankelijk te hoge prognoses geleidelijk worden bijgesteld.

De gemeente kent geen monitoring in die zin dat structureel vergeleken worden of de prognoses uit het verleden matchen met de ontwikkeling van het werkelijk aantal leerlingen. In de reactie in ambtelijk wederhoor is aangegeven dat er wel monitoring van de leerlingenaantallen plaatsvindt waar dit voor de besluitvorming en het maken van keuzen relevant is.

Reacties in enquête en interviews

In het Bestuurlijk Overleg worden ontwikkelingen met betrekking tot het dalend aantal leerlingen besproken. Uit de interviews met kernfunctionarissen blijkt dat het doel daarvan is om gezamenlijk tot een reductie van het aantal onderwijslocaties te komen en meer in algemene zin een onderwijshuisvestingscapaciteit die aansluit bij de behoefte.

De ontwikkelingen worden wel breder besproken (zie tussenrapportage Toekomstvisie) maar het doel van de gemeente is niet het opstellen van een integraal accommodatiebeleid. De focus ligt op onderwijs, en leegstand wordt momenteel met aanpalende activiteiten (verbreding) ingevuld.

Voor wat betreft tijdelijke huisvesting worden de kaders van de verordening gebruikt. Het doel nu is om de tijdelijke huisvesting zo veel mogelijk af te bouwen en meer te verwijzen naar leegstand.

De gemeente is op zoek naar een gebouwbeheersysteem waarin ook informatie over leerlingaantallen kan worden verwerkt.⁹⁴

Uit de enquête onder schoolbesturen blijkt uit de vraag: "Sluit de capaciteit van de huisvesting aan op de normatieve ruimtebehoefte" een gedifferentieerd antwoord, variërend van ja, nee, tot tekorten en overschotten, verdeeld over primair en voortgezet onderwijs. Ook de antwoorden op de vraag wat in dat geval de verwachtingen zijn voor de toekomst zijn divers. Eén schoolbestuur geeft aan dat

⁹³ Bron: Overzicht aantal leerlingen versus geprognosticeerde aantallen, 30 mei 2011

⁹⁴ Bron: interviews kernfunctionarissen

de norm niet alleen bepalend moet zijn, maar ook de behoefte. Dat vraagt een andere benadering dan alleen vanuit de norm redeneren. Eén schoolbestuur heeft toekomstige ruimtebehoefte, mede voor wat betreft het terrein. Een ander schoolbestuur verwacht een toenemende leegstand.

Op de vraag: "Hoe wordt momenteel omgegaan met (eventuele) leegstand binnen schoolgebouwen" wordt wederom verschillend geantwoord. Merendeels wordt aangegeven dat, indien mogelijk hiervoor een zinvolle benutting wordt gezocht in de vorm van peuterspeelzalen, kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang. Een aantal schoolbesturen geeft aan dat de gemeente hiervoor geen (specifiek) beleid voert, dan wel dat beleid niet kent.⁹⁵

In de interviews met de kernfunctionarissen van de gemeente wordt aangegeven dat ten aanzien van krimp een goede monitoring en bespreking met de schoolbesturen van groot belang is. Daarom wordt er gezamenlijk gezocht naar efficiënt gebruik van schoolgebouwen. Mede door deze ontwikkeling komt mede- of multifunctioneel gebruik door peuterspeelzalen, BSO en kinderopvang, steeds vaker voor. Verder heeft er een zogenoemd 'stadsgesprek' plaatsgevonden. In dit gesprek hebben alle betrokkenen kunnen aangeven hoe ze ten aanzien van deze ontwikkeling staan.

Ook uit de interviews met kernfunctionarissen van de gemeente blijkt dat in het voortgezet onderwijs momenteel nog geen sprake is van een terugloop van het aantal leerlingen. De gemeente vindt het erg lastig om hiervoor betrouwbare prognoses te maken, mede door de regiofunctie. Het is dan ook lastig om goed de benodigde capaciteit te kunnen bepalen. Het in aanbouw zijnde JTC zou nu al te klein zijn. Doordecentralisatie legt dit risico bij de schoolbesturen en is voor de gemeente mogelijk een optie. De gemeente staat welwillend tegenover het onderzoeken van de mogelijkheden tot doordecentralisatie. Met diverse besturen wordt hierover oriënterend gesproken. Er zal moeten blijken of dit wenselijk is en financieel haalbaar is.⁹⁶

Uit de interviews met schoolbesturen blijkt één belangrijk aandachtspunt: de krimpsituatie. Eén groot bestuur voor primair onderwijs heeft een aantal zeer kleine scholen en in 5 kerkdorpen staat daar de enige school onder dit bestuur. "Er moet bij de aanpak breder worden gekeken dan alleen de ruimtebehoefte van onderwijs. Er moet naar de behoefte naar voorzieningen voor de kern als geheel worden gekeken. Echter de implementatie hiervoor is een probleem (o.a. vanwege de belemmeringen als verzuiling tussen de besturen, verkokering binnen de gemeente en regelgeving en trage procedures)."⁹⁷

Beoordeling 1: met name bij het primair onderwijs blijken er op de middellange termijn grote verschillen te zijn tussen de oorspronkelijke prognoses en de werkelijke aantallen leerlingen. Omdat de prognoses elke twee jaar worden geactualiseerd op basis van de werkelijke leerlingenaantallen worden de aanvankelijk te hoge prognoses geleidelijk bijgesteld.

De gemeente kent geen monitoring in die zin dat structureel vergeleken wordt of de prognoses uit het verleden matchen met de ontwikkeling van het werkelijk aantal leerlingen. In de reactie in ambtelijk wederhoor is aangegeven dat er wel monitoring van de leerlingenaantallen plaatsvindt waar dit voor de besluitvorming en het maken van keuzen relevant is.

⁹⁵ Bron: interviews schoolbesturen

⁹⁶ Bron: interviews kernfunctionarissen

⁹⁷ Bron: interviews schoolbesturen

Beoordeling 2:

In Roosendaal is gedurende de onderzoeksperiode sprake van een verminderende behoefte aan capaciteit vanwege een krimpend aantal leerlingen. Omdat door vertraging in de onderwijscarrousel / meerjarenplannen pas in een later stadium van de onderzoeksperiode huisvestingsaanpassingen zijn gestart, waarmee de capaciteit beter zou moeten aansluiten aan de behoefte, blijkt in de praktijk dat de kwantitatieve ontwikkeling van de behoefte (nog) niet geheel aansluit bij de aanwezige capaciteit. Daarnaast registreert de gemeente de capaciteit ook wisselend in aantal lokalen of m² bvo. Verschillen tussen behoefte en capaciteit kunnen daardoor niet structureel bijgesteld worden.

6.3. Aansluiting kwalitatieve ontwikkeling behoefte

Norm 3:

Gerealiseerde voorzieningen voldoen (op het moment van bouwen) aan de wettelijk vastgelegde kwaliteitseisen voor onderwijshuisvesting.

Algemeen

De zorgplicht van de gemeente is vastgelegd in de Wet op het Primair Onderwijs, Wet op Voortgezet Onderwijs en Wet op de Expertise Centra. De wettelijke zorgplicht houdt in dat de gemeente onder andere dient te zorgen voor:

- adequate huisvesting van alle leerlingen op het grondgebied van de gemeente;
- het vervangen, onderhouden of aanpassen van gebouwonderdelen die noodzakelijk zijn om de voortgang van het onderwijs niet in gevaar te brengen (of de vergoeding daarvan).

In de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs is vastgelegd dat de gemeente (indien noodzakelijk) dient te zorgen voor (vervangende) nieuwbouw en een deel van onderhoud voor het primair en speciaal onderwijs. Het voortgezet onderwijs is ten gevolge van Rijksbeleid sinds januari 2006 zelf verantwoordelijk voor het volledige onderhoud. Vanwege deze gedeelde verantwoordelijkheid met betrekking tot de huisvesting is het aansluiten bij de kwalitatieve (huisvestings)behoefte een gedeelde verantwoordelijkheid.

Vanaf de decentralisatie in 1997 is niet beschreven aan welke kwalitatieve eisen nieuwbouw moet voldoen anders dan "aan de bij of krachtens de wet gestelde voorschriften"⁹⁸. Behoudens het Bouwbesluit is er geen aanvullende landelijke wetgeving met betrekking tot kwalitatieve eisen voor onderwijshuisvesting.

⁹⁸ Er bestaat tot op heden in Nederland geen algemeen aanvaarde beschrijving van de (nieuwbouw) kwaliteit van huisvesting.

Gemeente Roosendaal, methodiek

De gemeente beschikt niet over een (standaard) Technisch Programma van Eisen voor onderwijsgebouwen.

In 2003 past de gemeente de VHO aan voor wat betreft o.a. de aanpassing van het Ruimtebehoefte-model (RBM) en de vereenvoudigings-systematiek voor de bedragen voor eerste inrichting. Hierbij wordt tevens de beleidslijn "Impuls functionele kwaliteit in het primair onderwijs Roosendaal" vastgesteld en verwerkt in de VHO. Hiermee speelt de gemeente in op de inhoudelijke onderwijs-ontwikkelingen als het realiseren van ICT-werkplekken voor leerlingen, docentenwerkplekken, gemeenschapsruimte en ruimten voor remedial teaching, logopedie, e.d.⁹⁹

Ten aanzien van vervangende nieuwbouw en onderhoud geldt dat de aanvraag voor 1 februari dient te worden ingediend door middel van het door het College vastgestelde aanvraagformulier. Als onderdeel van de aanvraag dient het schoolbestuur een rapportage in te dienen waaruit de bouwkundige noodzaak van het aangevraagde blijkt. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van het door het College vastgestelde formulier "Bouwkundige Opname".¹⁰⁰

Voor wat betreft het aanvaardbaar huisvestingsniveau is het minimale uitgangspunt "sober en doelmatig"¹⁰¹. Omdat dit een relatief begrip is vinden de kernfunctionarissen dat dit nader moet worden beschreven.

Gebouwen met veel onderhoud kosten veel geld om het aanvaardbaar te houden. Schoolbesturen betrekken deze afweging bij het onderhoud. De wethouder "wil de schoolbesturen hiervoor verantwoordelijk maken, zodat de gemeente hierop een toetsende rol heeft. Het ideaalbeeld is dat er een integraal huisvestingsplan komt op basis van een gewenste kwaliteit en kwantiteit. De kosten uit een dergelijk IHP moeten worden afgezet tegen een mogelijke doordecentralisatie.¹⁰²

Resultaten bouwtechnische schouw 2010

In 2010 is door een extern bureau een bouwtechnische schouw uitgevoerd voor 33 scholen voor het primair onderwijs met totaal 41 locaties. Vanuit deze schouw en de afschrijvingstermijnen van gebouwonderdelen/onderhoud is een meerjaren perspectief opgesteld.¹⁰³

Ten aanzien van de bouwtechnische kwaliteit is geconstateerd dat het merendeel van de gebouwen voldoende scoort. In zijn algemeenheid wordt daarin geconcludeerd dat de gebouwen goed onderhouden moeten zijn, omdat 27 van de 41 gebouwen al meer dan 30 jaar oud zijn. Wel valt op dat de bouwtechnische staat van de buitenkant (globaal de gemeentelijke verantwoordelijkheid) over het algemeen slechter is dan die van de binnenzijde (globaal de schoolbestuurlijke verantwoordelijkheid).

⁹⁹ Bron: Raadsbesluit 18 december 2003 Beleidslijn impuls functionele kwaliteit in het primair onderwijs en Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs

¹⁰⁰ Bron: Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs

¹⁰¹ Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente

¹⁰² Bron: interviews schoolbesturen

¹⁰³ Bron: Bouwtechnische schouw en financieel meerjarenperspectief 1 april 2010

Figuur 19. Resultaten technische schouw 2010

In tabel 1 is een overzicht gegeven van het aantal gebouwen dat een bepaalde waarde scoort. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat de resultaten een momentopname zijn; met eventuele toekomstige aanpassingen kan de score positief beïnvloed worden.

	SLECHT	MATIG	VOLDOENDE	GOED
Buitenzijde	1	12	16	10
Binnenzijde	2	5	19	13
Binnen- en buitenzijde	2	7	19	11

Tabel 1: bouwtechnische staat van het gebouwenbestand (n=39)

De gebouwen die **matig tot slecht** scoren (zie bijlage 3 voor score per gebouw), zijn relatief **oud** (Linde, St. Theresia, Rudolf Steiner), **van tijdelijke aard** (Rietgoor locatie 2 en Fakkellocatie 2) of staan op de lijst van binnen afzienbare tijd **af te stoten** gebouwen, waardoor veelal niet meer geïnvesteerd wordt in onderhoud (Rietgoor, Sponder (beide locaties) en Fakkellocatie 2).

De gemeente oriënteert zich thans op het overnemen van de uit dit onderzoek voortvloeiende aanbevelingen:

1. Neem het financieel meerjarenperspectief voor onderhoud op in de gemeentelijke begroting en maak regelmatig een update om zicht te houden op de uitgaven.
2. Gebruik het financieel meerjarenperspectief als instrument om beleidsafwegingen te maken ten aanzien van onderhoud en instandhouding van gebouwen.
3. Een aantal gebouwen staat op de lijst om afgestoten te worden; maak inzichtelijk op welke termijn deze gebouwen worden afgestoten en pas de onderhoudsplanningen hierop aan. Indien er sprake is van herbestemming (en dus voortgezet gebruik), dan moet hiermee rekening gehouden worden om te voorkomen dat het gebouw sterk verwaarloost.
4. Voor een aantal gebouwen staat grootschalige renovatie op de planning. Het is zinvol om voorafgaand aan deze ingrepen, inzicht te hebben in het totale huisvestingsplan op de langere termijn. Op basis hiervan kan besloten worden welke ingrepen noodzakelijk zijn en daadwerkelijk uitgevoerd dienen te worden.
5. Investeer in duurzame oplossingen; niet beschreven is welke dat zijn.
6. Gebruik de resultaten uit de schouw bij de verdere uitwerking en implementatie van de huisvestingskaders voor onderwijs, zoals geformuleerd in de rapportage "kaderstelling onderwijshuisvesting gemeente Roosendaal (maart 2010)".

Uit de enquêtes onder schoolbesturen volgt ten aanzien van de kwaliteit van hun gebouwen het volgende:

Overall is de score op de schaal van 1-5 (1 = slecht, 2 = onvoldoende, 3 = matig, 4 = voldoende, 5 = goed)

- Technisch | 3,4
- Functioneel | 3,0
- Binnenklimaat | 2,9

Eén schoolbestuur geeft aan dat de onderwijsconcepten innoveren en dat een aantal schoolgebouwen op leeftijd en niet altijd even flexibel aanpasbaar zijn. Daarnaast is het voor één scholengemeenschap, met drie verschillende scholen en gehuisvest in 6 verschillende gebouwen niet mogelijk om met de materiële instandhoudingsvergoeding alle gebouwen op een redelijk niveau te houden.

De ervaringen van de schoolbesturen zijn wisselend als het gaat om de onderhoudsverplichting van de gemeente. Het HPO werkt als instrument. De onderhoudsverplichting van de gemeente wordt door één schoolbestuur terughoudend en in sommige gevallen als onvoldoende beschouwd.

Op de vraag: Hoe en waar is specifiek beleid ten aanzien van de kwaliteit (technisch als functioneel) van schoolgebouwen beschreven, wordt veelal geantwoord dat dit bij schoolbesturen onbekend is; een enkele maal wordt verwezen naar gemeentelijke notities en één maal naar een eigen kwaliteitshandboek van het schoolbestuur.

De exploitatie van schoolgebouwen wordt in zijn algemeenheid door schoolbesturen als een probleem ervaren. Materiële instandhoudingsvergoedingen zijn ontoereikend voor een redelijk exploitatieniveau. Met name energie en schoonmaak zijn knelpunten. Overall scoort het exploitatieniveau in de ogen van schoolbesturen gemiddeld een 3,6 op de schaal van 1 tot 5.

Uit de interviews met kernfunctionarissen geven zij aan dat de gemeente de onderhoudstechnische staat van gebouwen voor PO als voldoende op orde beschouwd. Wel zijn diverse gebouwen oud en wordt momenteel gezien hoe het toekomstperspectief voor het gebouwenbestand er uit moet komen te zien. Bron: interviews kernfunctionarissen.

Functionele aspecten

In 2009 hebben de gemeente en de schoolbesturen meegedaan aan de subsidieregeling Binnenmilieu (Rijksoverheid) voor scholen. Hiervoor hebben de gemeente en de schoolbesturen samen Energie Binnenmilieu Adviesrapportages (EBA's) laten opstellen. Op basis van prioriteitstelling is in het Bestuurlijk Overleg bepaald welke scholen voor welke activiteiten in aanmerking komen om mee te doen in de subsidieaanvraag.

Ten aanzien van eventueel aanvullende eisen wat betreft duurzaamheid geeft de gemeente aan: "Bij nieuwbouwprojecten worden eisen ten aanzien van duurzaamheid meegegeven. In het geval van het JTC heeft de Raad dit nadrukkelijk opgedragen. De duurzaamheid van bestaande gebouwen is vaak minimaal. Het gedrag van de gebruikers (leraren e.d.) speelt ook een belangrijke rol, die nog niet wordt benut."¹⁰⁴

De gemeente beoordeelt alle nieuwbouw en renovatiewerkzaamheden op inhoud van de plannen. Daarbij toetst de gemeente of de plannen voldoen aan de normen vanuit de huisvestingsverordening, de beschikking en eventueel aanvullend beleid (bijvoorbeeld Frisse Scholen). De mate waarin de plannen voldoen aan de overige wet- en regelgeving wordt door de gemeente getoetst tijdens de bouwvergunning en gebruiksvergunningsprocedure.

¹⁰⁴ Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente

Beoordeling 3:

Nieuwbouw of aanpassing van schoolgebouwen voldoet (op het moment van uitvoeren aan de wettelijk vastgelegde kwaliteitseisen voor onderwijshuisvesting, het Bouwbesluit en de gemeentelijke voorschriften voor het bouwen en gebruiken van schoolgebouwen.

Voor wat betreft de bestaande bouw wordt geconstateerd dat een substantieel deel van de schoolgebouwen in Roosendaal (27 van de 41) al meer dan 30 jaar oud is. Uit de in 2009 uitgevoerde schouw blijkt dat de schoolgebouwen overwegend wel voldoende onderhouden zijn. De gebouwen die matig tot slecht scoren zijn:

- relatief erg oud (Linde St. Theresa, Rudolf Steiner,
- van tijdelijke aard (Rietgoor locatie 2 en Fakkellocatie 2)
- of staan op de lijst van binnen afzienbare tijd af te stoten gebouwen (Rietgoor, Fakkellocatie 2 en beide locaties Sponder).

Bij nieuwbouw worden eisen ten aanzien van duurzaamheid meegegeven. Mede als gevolg van de oudere leeftijd wordt bij de bestaande bouw hieraan vaak nog niet voldaan.

6.4. Monitoring en realisatie

6.4.1. Monitoring en planning

Norm 4: Er is een systematische monitoring van de (inhoudelijke en financiële) voortgang met betrekking tot de te realiseren voorzieningen in de huisvesting.

Norm 5: De voorgenomen voorzieningen worden conform de (eventueel bijgestelde) planning gerealiseerd. Indien zich afwijkingen voordoen wordt op basis van een gestructureerd proces tot bijstelling gekomen.

De gemeente Roosendaal hanteert ten behoeve van de financiële monitoring van de begrote projecten en overige uitgaven een monitorsysteem in de vorm van de Budgetbewaking per programma. Deze budgetbewaking wordt driemaandelijks opgesteld en aan de Raad voorgelegd.¹⁰⁵ Naast deze budgetbewaking per programma, vindt monitoring van de financiële aspecten bij majeure projecten plaats in periodieke stuurgroepoverleggen.

Voor wat betreft de voortgang van majeure projecten, wordt de Raad geïnformeerd door middel van Raadsmededelingen. De intentie van deze Raadsmededelingen is om de Raad te informeren; hierop vindt geen besluitvorming plaats.

Voorts staat in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs beschreven welke procedure moet worden gevolgd met betrekking tot de realisatie van voorzieningen in de huisvesting¹⁰⁶. In de verordening is beschreven dat "de

¹⁰⁵ Bron: Budgetbewaking per programma 201001-201014

¹⁰⁶ Conform de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente kunnen o.a. de volgende voorzieningen worden aangevraagd: (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding, eerste inrichting onderwijsleerpakket en meubilair, aanpassingen en onderhoud.

aanvrager (het schoolbestuur) de bouwplannen, de desbetreffende begroting en een aanduiding van het tijdstip waarop de bekostiging een aanvang dient te nemen, ter instemming indien bij het College¹⁰⁷.

Beoordeling 4:

Door middel van de budgetbewaking per programma wordt de Raad driemaandelijks geïnformeerd over de financiële voortgang. Voor wat betreft de voortgang van majeure projecten, wordt de Raad geïnformeerd door middel van Raadsmededelingen.

Beoordeling 5:

De goedgekeurde voorzieningen dienen conform de verordening uitgevoerd te worden. Eventuele bijstelling van de planning wordt voor majeur projecten ter kennis gebracht aan de Raad door middel van Raadsmededelingen.

6.4.2. Nieuwbouw en uitbreiding

Norm 6:

De gemeente besluit op geobjectiveerde en transparante gronden of, en op welke wijze nieuwbouw of uitbreiding van huisvesting al dan niet dient plaats te vinden.

Methodiek

Als toetsingskader voor de beoordeling en toetsing van ingediende (huisvestings)-aanvragen (door schoolbesturen) geldt gedurende de gehele onderzoeksperiode de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs. De aanvrager (schoolbesturen) moet aan de hand van de bepalingen uit de verordening de noodzaak voor de aanvraag aantonen.

Voor nieuwbouw geldt dat de noodzaak onder andere blijkt uit "het feit dat de te huisvesten leerlingen aanwezig zijn of zullen zijn en dat voor een voor blijvend gebruik bestemde voorziening, de prognose, die voldoet aan de vereisten uit bijlage II, aantoont dat gedurende ten minste vijftien jaren deze leerlingen kunnen worden verwacht". Jaarlijks wordt door de gemeente op basis van de ingediende aanvragen het Programma en opgesteld. Op het Programma staan de gehonoreerde aanvragen en op het Overzicht de afgewezen aanvragen.

In alle huisvestingsprogramma's is het Overzicht opgenomen, waarbij per aanvraag samengevat de reden voor afwijzing staat vermeld. De prioriteitsstelling vindt plaats conform bijlage V van de verordening.

Toepassing

In alle Onderwijshuisvestingsprogramma's is gedurende de onderzoeksperiode per aanvraag een onderbouwing gegeven voor het plaatsen op Programma of Overzicht.

¹⁰⁷ Bron: Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs

Sommige majeure nieuwbouw- of uitbreidingsprojecten binnen de onderwijs-carroussel zijn of worden gerealiseerd waarbij van het toetsingskader van de verordening is of wordt afgeweken. Dit is inherent aan de uitrol van de onderwijs-carroussel, waarbij voortgezet onderwijslocaties zijn vrijgemaakt voor onder andere huisvesting voor primair onderwijs.

Voor de realisatie van nieuwe schoolgebouwen hanteert de gemeente diverse varianten. In principe ligt het bouwheerschap bij de schoolbesturen, tenzij in onderling overleg anders wordt besloten. Voor enkele nieuwbouwprojecten voor onderwijshuisvesting worden andere realisatiemethoden toegepast. Het betreft dan doorgaans een schoolgebouw binnen een meervoudig te bestemmen gebied of complex.

In 2004 is een realisatie overeenkomst gesloten tussen de gemeente en een ontwikkelaar ten behoeve van de nieuwbouw voor basisschool De Singel. Omdat deze realisatieovereenkomst tot aan 2007 onder - niet vervulde - opschortende voorwaarden niet heeft geleid tot het beoogde nieuwe schoolgebouw, gaan de gemeente en de ontwikkelaar in 2007 een nieuwe ontwikkel- en realisatie-overeenkomst aan¹⁰⁸. In deze overeenkomst is niet alleen geregeld dat de ontwikkelaar voor een vast bedrag en op basis van documenten als bijlage bij de overeenkomst, waarin een groot aantal eisen met betrekking tot de grootte, de kwaliteit, de tijdsplanning e.d. het nieuwe schoolgebouw realiseert, maar ook dat binnen datzelfde bedrag de ontwikkelaar zorg draagt voor de tijdelijke huisvesting gedurende de realisatieperiode in de vorm van noodlokalen en de benodigde buitenruimte. Daarnaast realiseert de ontwikkelaar een peuterspeelzaal in het nieuwe gebouw alsmede woonappartementen en een ondergrondse parkeergarage. Na realisatie koopt de gemeente voor een vaste prijs van € 1.200.000,- excl. btw het schoolgebouw van de ontwikkelaar door middel van het vestigen van het appartementsrecht op het betreffende deel van het gebouw. Hetzelfde geldt voor de peuterspeelzaal. Ten behoeve van de realisatie verkoopt de gemeente de benodigde bouwrijp gemaakte grond aan de ontwikkelaar voor een bedrag van ca. € 152,-/m² excl. belastingen en kosten.

Als voorwaarde in de overeenkomst is bepaald dat de gemeente geen belastingnadelen lijdt, waaronder tevens wordt verstaan de onmogelijkheid van de gemeente de btw geheel of gedeeltelijk vergoed te krijgen op basis van het btw-Compensatiefonds.

Het betreft een schoolgebouw van 1.240 m², hetgeen neerkomt op € 967,-/m² excl. btw.

In de toen geldende verordening was het normbedrag per m²: € 1.260,-/m² excl. btw.

Beoordeling 6:

Eventuele nieuwbouw of andere grootschalige aanpassingen die niet als solitaire voorzieningen worden aangevraagd, zijn opgenomen in de meerjarenplannen of de onderwijs-carroussel. Deze herschikkingoperaties zijn volgens de geldende procedures via commissies en Raad transparant en geobjectiveerd verlopen. Door middel van marktwerking heeft de gemeente een enkele keer majeure projecten op innovatieve wijze gerealiseerd, waarbij risico's en kosten werden beperkt.

¹⁰⁸ Bron: Ontwikkel- en realisatieovereenkomst basisschool De Singel, dd.16 januari 2007

6.4.3. Tijdelijke voorzieningen en leegstand

Norm 7:

Er is uitsluitend sprake van tijdelijke voorzieningen en/of leegstand indien een structurele aanpassing niet mogelijk of niet doelmatig is.

In verband met een krimpend leerlingenaantal en daardoor een verminderende vraag naar capaciteit ontstaat in het primair onderwijs meer en meer leegstand. Tijdelijke huisvesting is daar niet meer aan de orde, dan wel wordt zo snel mogelijk afgebouwd door te verwijzen naar leegstand elders.

In het voortgezet onderwijs zijn gedurende de onderzoeksperiode een tweetal tijdelijke huisvestingsvoorzieningen getroffen.

Vanwege vertraging die is ontstaan in de ontwikkeling van het Zuidoostkwartier (zie elders) en de steeds verdere toename van het aantal leerlingen van het JTC moeten leerlingen tijdelijk gehuisvest worden in afwachting van de nieuwe huisvesting van het JTC. De Raad wordt in 2007 voorgesteld, in afwachting van deze nieuwbouw "een bedrag beschikbaar te stellen van € 245.335,- voor het huren gedurende 2 jaren van tijdelijk te plaatsen semipermanente lokalen"¹⁰⁹. Er is niet aan de Raad voorgesteld of gebruikmaking van leegstand elders mogelijk of wenselijk is.

In 2008 stelt het College de Raad voor om voor een bedrag van € 53.000 units bij te huren voor de uitbreiding van de aulafaciliteit van het JTC¹¹⁰. In datzelfde voorstel wordt tevens € 100.000 beschikbaar gesteld voor het nemen van brandveiligheidsmaatregelen in de dependance van het JTC.

Ook uit de interviews blijkt dat voor wat betreft tijdelijke huisvesting de kaders van de verordening worden gebruikt. Het doel is om de tijdelijke huisvesting zo veel mogelijk af te bouwen en eventueel meer te verwijzen naar leegstand, zodat de onderwijscapaciteit gereduceerd wordt. In de reactie in ambtelijk wederhoor is aangegeven "dat in overleg met de besturen wordt beoordeeld waar en wanneer dit kan en hoe de daarin ondergebrachte leerlingen eventueel anders kunnen worden gehuisvest. Verwijzen naar leegstand is dan een mogelijkheid, maar niet op de voorhand".

In de Verordening is bepaald dat voor verhuur van leegstand schriftelijke toestemming van het College vereist is. Vanwege de hiervoor al genoemde, nu nog onvolledige registratie van het vastgoed en het gebruik daarvan beschikt de gemeente niet over een zodanig overzicht van leegstand dat kan worden vastgesteld dat de gemeente inderdaad in alle situaties vooraf toestemming heeft verleend inclusief de financiële regelingen daarover¹¹¹. In de Tussenrapportage van de werkgroep Onderwijshuisvesting wordt voorzien in een verbeterde gebouwenregistratie, waarmee dit inzicht wel zal worden verkregen.

Beoordeling 7:

De gemeente bouwt de tijdelijke huisvestingssituatie af door meer te verwijzen naar leegstand. Er is uitsluitend sprake van nieuwe tijdelijke voorzieningen indien een beoogde structurele aanpassing is vertraagd.

¹⁰⁹ Bron: Raadsbesluit 27 juni 2007, Tijdelijke uitbreiding Jan Tinbergen College met semi-permanente lokalen

¹¹⁰ Bron: Raadsbesluit 31 mei 2007 Overboeking boekwaarde Pius X-school naar grond-exploitatie Kalsdonk en storten vrijvallende kapitaallasten in BestemmingsReserve huisvesting onderwijs

¹¹¹ Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente

6.5. Relatie kwaliteit en exploitatie

Norm 8:

De afstemming tussen gemeente en schoolbesturen resulteert in een optimalisatie van de kwaliteit van de huisvesting en de daaraan verbonden exploitatiekosten.

In de enquêtes geven de schoolbesturen zo goed als unaniem aan dat zij de exploitatielasten van hun gebouwen als (te) hoog beschouwen.

Uit de interviews blijkt dat de schoolbesturen extra maatregelen ter verbetering van de exploitatie zelf dienen te vergoeden¹¹². Hierop zijn uitzonderingen mogelijk. Bij de 2 nieuwbouwprojecten voor het voortgezet onderwijs is met de besturen overeengekomen dat zij hiertoe een bijdrage leveren aan de (gedeeltelijke) dekking van deze extra investering. Daarnaast worden bij vervangingen van de dakbedekking veelal extra isolerende maatregelen door de gemeente bekostigd.

In 2009 stelt het College de Raad voor om een bedrag van ruim 19 M€ beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van het JTC in het Zuidoostkwartier. De dekking wordt gevonden in de bestemmingsreserve onderwijshuisvesting. Een onafhankelijk bouwkostenbureau heeft een second opinion uitgevoerd naar de bouwkosten¹¹³.

Hieruit zijn nog zgn. concreet gemaakte beïnvloedbare kosten geschrapt, omdat die geen bijdrage leveren aan renderende terugverdientijd van Warmte-Koude-Opslag, dan wel geen bijdrage leveren aan het reduceren van fijnstof (sedumdak); totaal een bedrag van € 687.000,-.

Het Raadsvoorstel geeft voorts aan:

“Het gebouw is....., sober en doelmatig ontworpen. Er zijn materiaalkeuzes gemaakt die naar alle waarschijnlijkheid enig voordeel in de exploitatie zouden kunnen opleveren.

Ook zou het energieverbruik wel eens lager kunnen uitvallen dan het verbruik in de huidige gebouwen van het JTC. Eerst na het in gebruik nemen van het gebouw zal dit blijken.....Desondanks is reëel geacht dat het schoolbestuur om die reden bijdraagt in de investering, zijnde 2% van de bouwkosten. Het schoolbestuur moet deze bijdrage bekostigen uit de in de loop der tijd op te bouwen (onderhouds)reserves. De liquiditeit van het schoolbestuur laat slechts een beperkte ruimte voor bijdragen in het nieuwe gebouw”. Ondanks dat heeft het bestuur zelf een bedrag van € 361.000 betaald voor exploitatieverlagende voorzieningen bij nieuwbouw, waarvan het schoolbestuur verwacht dat die investering bijdraagt aan de verlaging van de exploitatiekosten.

Naast de VHO hanteert de gemeente de verordening financiële en materiële gelijkstelling onderwijs, geheel volgens het model van de VNG. In gemeenten waar het openbaar onderwijs vermogensrechtelijk verzelfstandigd is, staat in de onderwijswetgeving dat gemeenten het onderwijs gericht kunnen subsidiëren, zonder dat de formele overschrijdingsregeling van toepassing is. Hiervoor hanteert de gemeente de betreffende verordening (Bron doc. 60). Voor extra investeringen in schoolgebouwen ten behoeve van energiebesparende maatregelen en maatregelen betreffende het verbeteren van het binnenmilieu (zgn. EBA-voorzieningen) voegt de gemeente in 2010 een bijlage toe aan de verordening teneinde het mogelijk te maken in schoolgebouwen gericht te investeren in dergelijke voorzieningen.

¹¹² Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente

¹¹³ Bron: Raadsbesluit 15 juli 2009 Kredietstelling Jan Tinbergen College

In 2009 heeft een technische kwaliteitsimpuls plaatsgevonden doordat tien basisscholen vanuit de 'subsidieregeling binnenklimaat' gebouwverbeteringen hebben kunnen doorvoeren.

Deze gebouwverbeteringen betreffen zaken die van invloed zijn op de exploitatielasten van de school, zoals verbetering van ventilatie, het aanbrengen van zonwering, aanpassen van verlichting en het aanpakken van de kozijnen in verband met tochtproblemen. Vanuit het dossier kan niet worden opgemaakt welke maatregelen er precies zijn doorgevoerd en of deze maatregelen een positief of negatief effect hebben gehad op de totale exploitatielasten van het schoolgebouw. Zo kan het aanbrengen van mechanische ventilatie met een warmte terugwinstsysteem enerzijds het energieverbruik verlagen maar vraagt het anderzijds tot extra onderhoudslasten.

De in het kader van deze regeling toegekende maatregelen ter verbetering van de isolatie kan leiden tot een lager energieverbruik. Voor deze regeling geldt dat schoolbesturen een deel van de (investerings)kosten cofinancieren.

Uit de interviews blijkt dat de gemeente op de hoogte is van de tekorten die scholen hebben met betrekking tot de materiële instandhouding (exploitatie). Schoolbesturen (en gemeente) kunnen dit verbeteren door efficiënt met gebouwen om te gaan. Daarnaast kunnen duurzame maatregelen leiden tot energiebesparing.

De gemeente en schoolbesturen beogen, mede als gevolg van een Raadsmotie sluitende afspraken te maken over het terugverdienen van energiebesparende investeringen, maar dit is nog niet doorgevoerd.

De gemeente is op zoek naar een gebouwbeheersysteem waarin ook informatie over leerlingaantallen kan worden verwerkt.¹¹⁴

Inmiddels is in de tussenrapportage van de werkgroep onderwijshuisvesting een advies opgenomen inzake de noodzakelijke gebouwgegevens en is een voorbeeld gegeven van een zgn. Datacard voor het registeren en bijhouden van gebouwgegevens.¹¹⁵

Uit de interviews met schoolbesturen blijkt dat zij "sober en doelmatig" geen objectieve maatstaf vinden. Schoolbesturen zouden zelf moeten kunnen bepalen wat de maatstaf is voor kwaliteit en niet de gemeente.¹¹⁶

Beoordeling 8: De gemeente hanteert incidenteel aanvullend beleid met betrekking tot de realisatie van duurzaamheid en een verbeterd binnenklimaat in schoolgebouwen en stelt daar incidenteel aanvullende budgetten voor beschikbaar. De gemeente en schoolbesturen beogen, mede als gevolg van een Raadsmotie, sluitende afspraken te maken over het terugverdienen van energiebesparende investeringen, maar dit is nog niet doorgevoerd.

¹¹⁴ Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente

¹¹⁵ Bron: 28 september 2011; Tussenrapportage werkgroep onderwijshuisvesting

¹¹⁶ Bron: interviews schoolbesturen

6.6. Klachten

Norm 9:

De gemeente heeft systematisch inzicht in eventuele klachten met betrekking tot de kwaliteit en kwantiteit van de voorzieningen en draagt zorg voor een adequate en tijdige aanpak van gebleken tekortkomingen.

Er bestaat geen structurele procedure dan wel registratie bij eventuele klachten over onderwijshuisvesting. In de interviews met kernfunctionarissen geven zij aan dat er nauwelijks klachten zouden zijn over onderwijshuisvesting. De enige klachten die komen zijn van scholen die door het vertragen van de onderwijscarrousel later nieuwe of andere huisvesting krijgen. Het zou hier vooral gaan om scholen van het SBO en REC-4 (REC-4 is buiten de termen van dit onderzoek).¹¹⁷

Een groot schoolbestuur voor primair onderwijs geeft in het interview aan wel degelijk klachten te hebben; het gaat hier dan om het slechte binnenklimaat en lekkages.¹¹⁸ Lekkages zijn echter in beginsel een schoolbestuurlijke verantwoordelijkheid.

Beoordeling 9:

Er is geen formele procedure danwel registratie van klachten met betrekking tot de kwaliteit en kwantiteit van voorzieningen. Bekende klachten zijn vertraging in de uitrol van de onderwijscarrousel. Overige klachten over gebouwen betreffen doorgaans onderhoudsachterstanden waarvoor de schoolbesturen zelf verantwoordelijk zijn.

¹¹⁷ Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente

¹¹⁸ Bron: interviews schoolbesturen

7. Financiën

7.1. Inleiding

De Rekenkamer West-Brabant heeft de onderzoeksvraag opgesplitst in een aantal deelvragen. De deelvragen in het hoofdstuk Financiën zijn:

- Welke kosten zijn aan het onderwijshuisvestingsbeleid verbonden?
- Hoe wordt de verdeling van de middelen bepaald?

De beantwoording van deze deelvragen is opgesplitst in verschillende paragrafen waarin bevindingen zijn opgenomen inzake kosten onderwijshuisvesting, bepaling beschikbaar budget, toekenning middelen, toerekening gemeentelijke kosten, eigendom, huur en koop, aanbesteding, en monitoring. Per onderdeel (behalve kosten onderwijshuisvesting) is een norm gesteld waaraan de effectiviteit en doelmatigheid (later) wordt getoetst.

7.2. Kosten onderwijshuisvesting

De gemeente Roosendaal heeft de kosten van onderwijshuisvesting voor de periode 2006 – 2010 inzichtelijk gemaakt. De kosten zijn uitgesplitst in uitgaven (o.a. kapitaallasten en onderhoud) en investeringen.

Gemeente Roosendaal	Gemiddelde 2006-2010	%	Totalen 2006-2010	2006	2007	2008	2009	2010
Inkomsten Gemeentefonds OWH	€ 7.705.997		€ 38.529.984	€ 7.159.588	€ 7.120.240	€ 7.711.962	€ 8.300.894	€ 8.237.300
Basisonderwijs								
Speciaal onderwijs								
Voortgezet onderwijs								
Overige inkomsten onderwijshuisvesting								
Verhuur schoolgebouwen	€ 113.982		€ 569.909			€ 39.708	€ 95.300	€ 434.901
Subsidies	€ -		€ -					
Uitgaven gemeente (incl. gym)	€ 10.663.120		€ 53.315.599	€ 7.879.870	€ 7.427.361	€ 7.270.843	€ 21.769.969	€ 8.967.556
Kapitaallasten	€ 4.422.632	41%	€ 22.113.158	€ 4.965.080	€ 4.793.465	€ 4.307.092	€ 3.952.776	€ 4.094.745
Onderhoud (o.b.v. MOP of programma)	€ 37.343	0%	€ 186.715	€ 9.849	€ 176.866	€ -	€ -	€ -
Overige gemeentelijke lasten	€ 2.141.517	20%	€ 10.707.587	€ 2.062.673	€ 1.486.662	€ 2.161.578	€ 2.376.186	€ 2.620.488
Dotatie aan reserve (indien van toepassing)	€ 4.061.628	38%	€ 20.308.139	€ 842.268	€ 970.368	€ 802.173	€ 15.441.007	€ 2.252.323
Doordcentralisatie (indien van toepassing)				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Jaarlijkse investeringen								
Investeringssom gemeente	€ 3.929.173		€ 19.645.866	€ 2.143.769	€ 347.756	€ 1.076.488	€ 1.155.077	€ 14.922.776
(Vervangende) nieuwbouw	€ 2.728.168	69%	€ 13.640.842	€ 1.105.563	€ 16.589	€ 239.502	€ 285.376	€ 11.993.812
Uitbreiding	€ 94.170	2%	€ 470.852	€ 19.528	€ 71.292	€ -	€ 175.420	€ 204.612
OLP / Meubilair	€ 50.538	1%	€ 252.689	€ 85.026	€ 33.584	€ 83.721	€ 23.731	€ 26.627
Onderhoud	€ 118.746	3%	€ 593.731	€ 115.683	€ 2.308	€ 301.428	€ -	€ 174.312
Tijdelijke huisvesting	€ 136.183	3%	€ 680.914	€ 142.458	€ -	€ 121.387	€ 175.921	€ 241.148
Gynastiek	€ 290.479	7%	€ 1.452.397	€ 590.774	€ -	€ -	€ -	€ 861.623
Onderwijskundige vernieuwingen	€ 223.765	6%	€ 1.118.827	€ 53.760	€ 143.793	€ 106.803	€ 265.933	€ 548.538
Overige	€ 287.123	7%	€ 1.435.614	€ 30.977	€ 80.190	€ 223.647	€ 228.696	€ 872.104

Figuur 20. Overzicht uitgaven en investeringen onderwijshuisvesting 2006 – 2010

7.3. Bepaling beschikbaar budget

Norm 1:

De gemeente stelt (vooraf) op geobjectiveerde gronden vast welk budget voor het onderwijshuisvestingsbeleid benodigd en beschikbaar is.

Geen norm, maar wel te onderzoeken: De gemeente spiegelt deze budgetten aan de fictieve budgetten in het Gemeentefonds met betrekking tot onderwijshuisvesting.

Invoeringsfase

Bij de invoering van de decentralisatie onderwijshuisvesting in 1997 zijn volgens een intern memo uit 2009 (Bron Doc 48) alle daartoe in het Gemeentefonds opgenomen middelen ingezet voor onderwijshuisvesting. "Alle lopende kapitaal-lasten en exploitatielasten, die onder de decentralisatie vallen, zijn daaruit gedekt". Jaarlijks werd het restant opgenomen in de stelpost "nader te concretiseren beleidsvoornemens in het kader van de decentralisatie onderwijshuisvesting".

In de jaren 1998 t/m 2001 zijn vervolgens alle mutaties (vrijval van kapitaallasten, nieuwe lasten als gevolg van nieuwe investeringen en aanpassingen in de vergoedingen) meegenomen om te komen tot een nieuwe stelpost.

Omdat de opbouw van de onderwijshuisvestingsmiddelen in de Algemene Uitkering Gemeentefonds steeds minder exact te bepalen was, is vanaf 2002 gewerkt met een indexering op de aanvankelijke stelpost, na aftrek van de lasten van de nieuwe investeringen als gevolg van de onderwijscarrousel en overige onderwijshuisvestingsuitgaven.

Rapport Rekenkamer

In het rapport van de Rekenkamercommissie van de gemeente Roosendaal¹¹⁹ is in 1999 geconstateerd dat deze zgn. "indirecte" methode, waarop het beschikbare budget wordt aangegeven, enerzijds tot dusverre geen aanleiding heeft gegeven tot toepassen van de financiële weigeringsgrond, en anderzijds risico's inhoudt voor een structureel investeringsbudget op langere termijn. Daarnaast is geconstateerd dat tot dusverre de middelen die zijn gedecentraliseerd en toegevoegd aan het gemeentefonds door de gemeente ook daadwerkelijk zijn aangewend voor onderwijshuisvesting. Hoewel er dus geen sprake is geweest van oormerken van deze gelden, is er dus praktisch wel sprake van een zodanig beleid, dat de aan het gemeentefonds toegevoegde middelen volledig voor onderwijshuisvesting zijn aangewend. Omdat deze methodiek toekomstige financiële risico's zou inhouden, heeft de gemeente in overleg met het onderwijsveld in 2001 het al eerder genoemde Masterplan Onderwijs samengesteld.

Het basisscenario daarin vormt niet alleen de grondslag voor de Verordening, maar ook voor het budget voor onderwijshuisvesting.

Onderzoek budgettaire knelpunten

Tot 2004 heeft de gemeente Roosendaal jaarlijks de noodzakelijke onderwijshuisvestingsvoorzieningen op basis van het Masterplan in beeld gebracht en de daarvoor volgens het Masterplan i.c. de verordening benodigde middelen beschikbaar gesteld.

¹¹⁹ Bron: Rekenkameronderzoek onderwijshuisvesting Roosendaal 1999

In 2004 zijn er 2 aanleidingen om de budgetten voor een periode van meerdere jaren in beeld te brengen:

1. Een grootschalige herstructurering op basis van de onderwijscarrousel, die omvangrijke investeringen vergt;
2. De jaarlijkse zgn. Stelpostberekening geeft onvoldoende inzicht in de ontwikkeling van de uitgaven versus het (fictieve) budget voor de komende jaren.

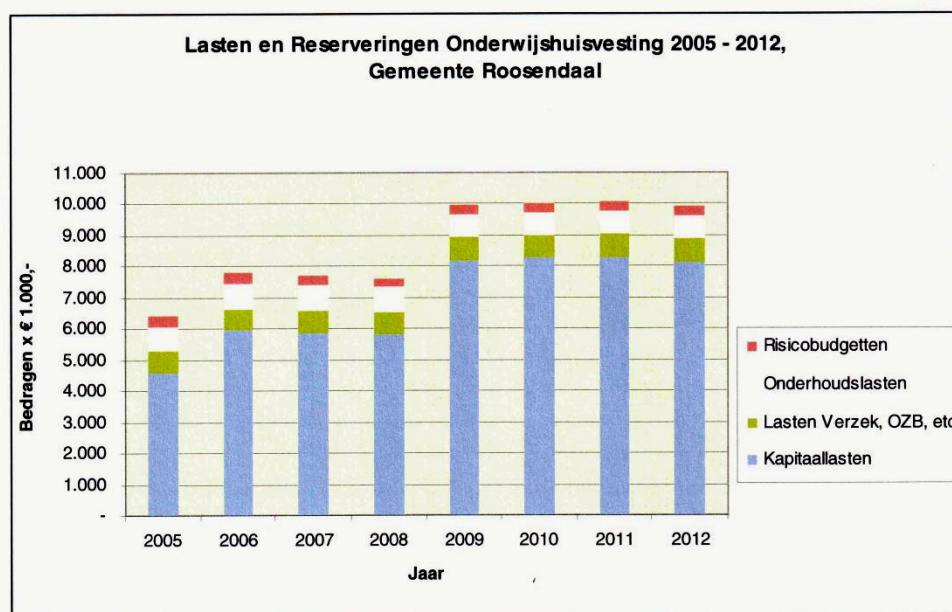
Er is een interne werkgroep ingesteld, aangevuld door een extern adviesbureau met als doel de beoogde uitgaven alsmede de budgettaire knelpunten te schetsen voor de jaren 2005-2008, met een doorkijk naar 2009-2012.

De conclusie die in de rapportage wordt getrokken¹²⁰ is dat indien de gemeente het Masterplan onverkort wil uitvoeren, er aanzienlijke extra budgetten beschikbaar moeten worden gesteld.

Figuur 21. Lasten en reserveringen onderwijshuisvesting 2005-2012

Lasten en Reserveringen € x 1.000,-	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Kapitaallasten	4.582	5.943	5.865	5.803	8.196	8.257	8.281	8.126
Lasten Verzekeringen, OZB, etc.	702	713	723	734	745	756	767	778
Onderhoudslasten	804	804	804	794	743	714	727	727
Risicobudgetten	335	335	335	285	285	285	285	285
TOTAAL	6.423	7.795	7.727	7.616	9.969	10.012	10.060	9.916

Tabel 5 Totaal: lasten en reserveringen onderwijshuisvesting periode 2005-2012



Figuur 5 Totaal: lasten en reserveringen onderwijshuisvesting periode 2005-2012

¹²⁰ Bron: Rapportage Financiering Onderwijshuisvesting, 17 mei 2004

Analyse financiële ontwikkelingen 2009

In het hiervoor al genoemde intern memo uit 2009 wordt aangegeven dat er de komende jaren nog grote uitgaven te verwachten zijn in de onderwijshuisvesting. Naast de (aflopende)lasten uit de HPO's t/m 2008 en de nog uit te voeren onderwijsarrangementen, zijn ook investeringen beoogd die niet in de onderwijsarrangement zijn opgenomen. Het betreft o.a. nieuwbouwplannen voor primair onderwijs, brede scholen, REC4 voorzieningen (al lopend project), vervangings- en renovatie-investeringen voor schoolgebouwen en investeringen in de functionele, ARBO-technische en onderhoudstechnische kwaliteit van de schoolgebouwen. Voorts wordt nog rekening gehouden met een bedrag van €150.000,- per jaar als risico in de capaciteit van schoolgebouwen (oplopende kapitaallasten). Deze input gebruikt de gemeente voor het nauwkeurig in beeld brengen van de toekomstige opgaven voor wat betreft onderwijshuisvesting zijnde het Meerjarig Investeringsplan (MIP), voor onderwijshuisvesting (OWH) 2009-2019¹²¹.

De rapportage geeft tevens een aantal dekkingsmogelijkheden voor het verschil tussen de fictieve inkomsten in het Gemeentefonds en de noodzakelijke budgetten:

- Inzetten opbrengst vrijvallende locaties in plaats van dat deze opbrengst aan de algemene middelen wordt toegevoegd
- Bijdragen uit grondexploitaties, Grote Stedenbeleid en overige regulerende beleidsterreinen
- Verhuurinkomsten
- Financiering door derden, PPS-constructies, e.d.
- Fiscale voordelen (nader uit te werken door deskundigen)

De uitwerking hiervan krijgt vervolg in de Bestuursopdracht duurzame financiering onderwijshuisvesting.

Bestemmingsreserve onderwijshuisvesting

Eén van de speerpunten uit het Collegeprogramma 2008-2010 "Uitvoering voorop" betreft onderwijshuisvesting. Met het besluit voor de nieuwbouw van het JTC is de onderwijsarrangement daadwerkelijk in beweging gezet. In een Raadsmededeling uit 2009 wordt aangegeven dat voor toekomstige, nieuwe onderwijshuisvestingsbehoefte als ook de reguliere onderhoudsverplichtingen op grond van wet- en regelgeving, is bepaald dat deze gefinancierd dient te worden via de Bestemmingsreserve Onderwijshuisvesting. Aan deze bestemmingsreserve is een substantiële impuls gegeven door daarin een deel van de vrijgekomen Essentgelden te storten¹²². Gelet echter op de bestaande en toekomstige ambities is deze reserve niet langer toereikend om die waar te maken. In de behandeling van de Begroting 2009 in de Raad is daarom toegezegd een totaalplan voor onderwijshuisvesting op te stellen, waarbij tevens in beeld gebracht wordt hoe de totale financiering van de huisvestingsopgave ook op langere termijn duurzaam te betalen is.

Op basis van de onderleggers IHP 2000, Masterplan Onderwijs 2002 en de bijbehorende Kadernotitie zijn de fysieke knelpunten gesignaleerd. In de Kadernotitie is aangegeven dat de "normvergoedingen" die als uitgangspunt dienen, weinig tot geen mogelijkheden bieden voor daadkrachtige realisering. De Bestemmingsreserve Onderwijshuisvesting (BR-OHW) is ontoereikend voor de ambities. Vervolgens is een deel van afkoopt van de gaswinstuitkeringen aan

¹²¹ Bron: Uitgangspuntennotitie BestemmingsReserve Onderwijshuisvesting, dd 1 juli 2009

¹²² Bron: Raadsmededeling, ongedateerd, "Naar een duurzame financiering van onderwijshuisvesting"

de BR-OWH toegevoegd, maar ook die toevoeging is op korte termijn onvoldoende.

Vervolgens is een probleemverkenning uitgevoerd.¹²³

Voorlopige bevindingen probleemverkenning

Uit de werkzaamheden die afgelopen periode zijn uitgevoerd in het licht van de na te streven duurzame financiering van onderwijshuisvesting is onder meer het volgende gebleken:

- a) forse effecten ontgroening en krimp: Uit recente prognoses (middellange termijn, 2010 – 2028) van leerlingen in het primair onderwijs blijkt een afnemende toekomstige huisvestingsbehoefte en kan thans al gesproken worden over overcapaciteit van ca. 20 %, de komende 20 jaar toenemend naar 30 %;
- b) omvangrijke investeringsopgave i.v.m. levensduur gebouwen: Een groot deel van de huidige gebouwvoorraad voor onderwijs in Roosendaal is gerealiseerd in de periode 1970 - 2005. Dit betekent dat, uitgaande van de gemiddelde levensduur van een schoolgebouw van 40 jaar (NB: de onderwijscomponent in de algemene uitkering gemeentefonds gaat uit van een levensduur van 60 jaar), de komende twee bestuursperiodes terdege rekening gehouden moet gaan worden met investeringskosten vanwege renovatie of (ver)nieuwbouw om de gebouwvoorraad op niveau te brengen/houden. Recente, eerste rekenkundige ramingen gaan uit van een theoretische (vervangings)investeringsopgave van totaal ca. € 57 miljoen in de komende 20 jaar;
- c) grote nieuwe investeringen: Sowieso staat de gemeente de komende jaren nog voor belangrijke en grote investeringen in nieuwe onderwijshuisvestingsoplossingen vanwege de carrousel die in beweging is gekomen, zoals de nieuwbouw van het VMBO en inpassing van unilocatie De Sponder;
- d) opbrengsten vrijvallende locaties: Anderzijds genereert de onderwijscarrousel op de langere termijn ook opbrengsten uit de vrijkomende locaties, die ingezet kunnen worden voor het oplossen van de financieringsproblematiek. Het is op dit moment nog te prematuur om hiervoor al concrete bedragen in te boeken;
- e) beperkte voorspellende waarde HPO: Het jaarlijkse HPO is op zichzelf een goed instrument, maar voldoet niet voor een adequate integrale (financiële) doorkijk op langere termijn. Het IHP dat stamt uit 2000 is inmiddels sterk verouderd qua inhoud en dynamiek;
- f) incidentele dekking onderwijshuisvesting: Tot nu toe is de dekking van de investeringen in onderwijshuisvesting vooral incidenteel geregeld. De BR-OHV is over een aantal jaren niet meer toereikend. Eerste globale financiële verkennende berekeningen laten bij ongewijzigd beleid over een aantal jaren (vanaf 2018) een aanzienlijk oplopend structureel exploitatietekort zien (afhankelijk van de keuzes oplopend van € 3 tot € 6 miljoen per jaar, inclusief de bouw van het VMBO). Dit is enerzijds niet wenselijk en anderzijds ook niet toegestaan op grond van de rijksregelgeving van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), waarin is bepaald dat een Bestemmingsreserve of een Voorziening niet negatief mag komen te staan. De doelstelling en aanwending van de BR-OHV is derhalve toe aan herziening. Uitgangspunt dient daarbij te zijn dat structurele (investerings)lasten, zoals die van onderwijshuisvesting, ten laste van de jaarlijkse exploitatie komen en niet ten laste van deze reserve;
- g) gemeentefonds geen maatstaf: De onderwijscomponent uit de algemene uitkering gemeentefonds is hoger dan de jaarlijks in de begroting opgenomen huisvestingslasten onderwijs. Mede omdat deze onderwijscomponent niet meer eenvoudig en direct is te herleiden noch gelabeld is voor onderwijs, zijn deze gelden in de begrotingen van afgelopen jaren deels anders ingezet. Overigens merken wij op dat de berekening van de onderwijscomponent in de algemene uitkering gemeentefonds mede op aangeven van de gemeente Roosendaal de komende periode door de VNG tegen het licht zal worden gehouden. Een eventuele verhoging van deze component op de langere termijn zal voor onze gemeente naar verwachting niet voldoende bijdragen aan de oplossing van de problematiek;
- h) doordecentralisatie geen oplossing: Nadere studie naar doordecentralisatie van (deel)verantwoordelijkheden voor onderwijshuisvesting (onderhoud en vervanging van binnen- én buitenkant van onderwijsgebouwen) aan bevoegde gezagen i.c. schoolbesturen, wijst uit dat dit voor Roosendaal geen oplossing biedt voor de hierboven geschetste situatie. Voor een dergelijke operatie zou een zeer omvangrijke gemeentelijke bijdrage-ineens nodig zijn, die in meerjarenperspectief geen voordelig budgettair effect op de gemeentelijke huishouding laat zien.

Figuur 22. Voorlopige bevindingen probleemverkenning

¹²³ Bron: Raadsmededeling, ongedateerd, "Naar een duurzame financiering van onderwijs-huisvesting"

Begroting 2010

De Begroting 2010 geeft voor paragraaf 3 Onderwijs de lasten en baten weer. Er is gespecificeerd naar onderwijshuisvesting § 303. Hierin zijn de lasten en baten gespecificeerd naar:

- EB0303 Beleid onderwijshuisvesting
- E42100 Huisvesting openbaar basis onderwijs
- E42300 Huisvesting bijzonder basis onderwijs
- E43300 Huisvesting bijzonder speciaal onderwijs
- E 44100 Huisvesting openbaar voortgezet onderwijs
- E 44300 Huisvesting bijzonder voortgezet onderwijs
- E 48001 Voormalige onderwijsgebouwen

In de programmabegroting zijn voor 2009 de Rekening- en voor 2010 t/m 2013 de Begrotingsbedragen aangegeven.

De posten EB0303, E 42100, E43300 en E48001 kennen in die jaren geen baten.

Figuur 23. Begroting 2010 – Lasten (groene kolom is 2010)

303	Onderwijshuisvesting						
EB0303	Beleid onderwijshuisvesting		5.432	6.218	6.347	6.468	6.614
E42100	Huisvesting openbaar basisonderwijs	828.752	965.682	992.651	944.758	913.486	895.388
E42300	Huisvesting bijzonder basisonderwijs	2.275.469	2.363.868	2.189.377	2.068.307	1.995.730	1.940.467
E43300	Huisvesting bijzonder speciaal onderwijs	1.079.527	1.054.313	923.128	905.301	882.868	839.392
E44100	Huisvesting openbaar voortgezet onderwijs	555.188	768.725	684.313	603.492	591.546	571.113
E44300	Huisvesting bijzonder voortgezet onderwijs	507.935	412.500	404.560	382.557	370.746	358.853
E48001	Voormalige onderwijsgeb.	18.414	123.171	17.588	16.289	16.015	15.332
	Totaal 303	5.265.285	5.693.691	5.217.835	4.927.051	4.776.859	4.627.159

Figuur 24. Begroting 2010 – Baten (groene kolom is 2010)

303	Onderwijshuisvesting						
EB0303	Beleid onderwijshuisvesting	0					
E42100	Huisvesting openbaar basisonderwijs	0					
E42300	Huisvesting bijzonder basisonderwijs	39.708	95.300	97.206	99.150	101.133	103.156
E43300	Huisvesting bijzonder speciaal onderwijs	0					
E44100	Huisvesting openbaar voortg. onderwijs	50.408					
E44300	Huisvesting bijzonder voortg. onderwijs	39.239	145.963	41.782	42.618	43.470	44.339
E48001	Voormalige onderwijsgeb.	0					
	Totaal 303	129.355	241.263	138.988	141.768	144.603	147.495

Reacties in interviews

Uit de interviews met kernfunctionarissen blijkt bij hen de perceptie dat de inkomsten die de gemeente in het gemeentefonds krijgt ten behoeve van onderwijshuisvesting redelijk overeen komen met de uitgaven. De laatste jaren is er een overschot geweest, de komende jaren wordt een tekort verwacht. Er wordt niet expliciet, voorafgaand aan de procedure van Programma en overzicht, een bestedingsplafond vastgesteld. Het bestedingsplafond wordt de facto bepaald door de jaarlijkse vaststelling van het HPO.

De wijzigingen op de financiële normering worden frequent doorgevoerd door bijstelling van de verordening.

Volgens de kernfunctionarissen betreft het jaarlijks vaststellen van het HPO de jaarlijkse cyclus voor onderhoud en onderwijsbehoeften. De doorkijk naar vervangingen (toekomstige investeringen) is hierbij niet integraal meegenomen. Een extern bureau heeft geconstateerd dat het toekomstig inzicht beter moet.

In 2007 zijn de majeure opgaven benoemd, waaronder ook de nieuwbouw van een VMBO. Deze majeure opgaven zijn mede bekostigd door gasbaten. Een deel van de gasbaten is ook gebruikt om de bestemmingsreserve onderwijshuisvesting te verhogen – door een incidentele toevoeging van € 14.660.000,-. De nieuwbouw van het JTC wordt gefinancierd uit deze bestemmingsreserve.

De financiering van onderwijshuisvesting is momenteel een aandachtspunt.

Voor wat betreft het financiële inzicht blijkt uit de interviews met kernfunctionarissen dat er recent een financiële meerjarendoorkijk naar de verwachte toekomstige uitgaven met betrekking tot onderwijshuisvesting is opgesteld. Hieruit is gebleken dat de bestemmingsreserve voor onderwijshuisvesting vanaf 2016 of 2017 negatief wordt.

Dit is meegegeven aan de Raad. Vanaf 2006 is in beeld dat de financiën met betrekking tot onderwijshuisvesting mogelijk een knelpunt gaan vormen. Door de financiële doorkijk is dit nu onderkend.

Het knelpunt ontstaat vooral door de vervangingsvraag van gebouwen. Mede om aan dit knelpunt tegemoet te komen is het VMBO als project meegenomen in de opzet van de zogenaamde majeure opgaven.

Daarnaast zijn er tevens 'ingroeivarianten' voorgelegd om de Bestemmingsreserve onderwijshuisvesting structureel op peil te brengen en te houden, zodat de structurele lasten daaruit blijvend gedekt kunnen worden. De Raad is hiervan op de hoogte gesteld via een Raadsmededeling (sept. 2009) en heeft hierover recentelijk besloten in de "Agenda voor Roosendaal".

In het Collegeakkoord van 2010 is afgesproken dat eerst het beleid ten aanzien van de onderwijsvisie en de onderwijshuisvesting wordt geformuleerd en dat daarna de consequenties voor de reserve worden doorgerekend. Hiervoor is een projectopdracht geformuleerd.

Uit interviews met kernfunctionarissen blijkt de gemeente geen goed inzicht te hebben in de vraag of het totaal aan onderwijshuisvestingsuitgaven zich verhoudt met de uitkering die de gemeente daarvoor in het gemeentefonds ontvangt. De wethouder heeft het idee dat er de laatste jaren minder is uitgegeven dan er binnen is gekomen.

Uit de tabel in paragraaf 7.2. blijkt dat – rekening houdend met de omstandigheid dat een deel van de geregistreerde uitgaven betrekking heeft op een storting in de bestemmingsreserve – de werkelijke lasten ongeveer overeenkomen met het (ongeoormerkte) bedrag dat op grond van de berekening van het fictief budget voor deze taken aan het Gemeentefonds is toegevoegd.

Volgens een groot schoolbestuur, zo blijkt uit een interview, zou de Raad niet exact de bestemming kennen van de gelden bedoeld voor huisvesting van het voortgezet onderwijs in het gemeentefonds.¹²⁴

Opbrengsten uit herontwikkelingslocaties

Herontwikkelingsopbrengsten van in de onderwijscarousel vrijvallende onderwijslocaties komen niet op voorhand ten goede aan onderwijs. Vanuit de gemeente is in de reactie in ambtelijk wederhoor aangegeven dat "hiertoe op meerdere plekken is geadviseerd, maar formeel daar nog niet besloten is. Ontwikkelopbrengsten komen daarmee niet op voorhand ten gunste aan onderwijs, zeker in de huidige tijdgeest".

Huuropbrengsten

Huurlasten voor tijdelijke huisvesting en onderhoudskosten komen rechtstreeks ten laste van de bestemmingsreserve onderwijs. Deze worden overigens jaarlijks in het HPO opgenomen.

De verhuuropbrengst van schoolgebouwen wordt via de schoolbesturen geïnd. De schoolbesturen dragen de kale huur af naar de gemeente¹²⁵.

Fictief budget

Op basis van de door de gemeente aangeleverde financiële informatie met betrekking tot onderwijshuisvesting is het volgende overzicht samengesteld. Uit dit overzicht kan worden opgemaakt dat:

- volgens het overzicht in de tabel in figuur 25 de lasten in de periode 2006-2010 in totaal € 14,8 miljoen hoger waren dan de fictieve inkomsten;
- hierin echter een storting in de reserve ad € 14.660.000,- is begrepen;
- en dus de werkelijke lasten in deze periode nagenoeg overeenkomen met het niveau van het fictieve budget.

Figuur 25. Ontwikkeling financiën onderwijshuisvesting 2006 -2010

Gemeente Roosendaal	2006	2007	2008	2009	2010
Fictieve inkomsten t.b.v. onderwijshuisvesting	€ 7.159.588	€ 7.120.240	€ 7.711.962	€ 8.300.694	€ 8.237.300
Jaarlijkse uitgaven t.b.v. onderwijshuisvesting	€ 7.879.870	€ 7.427.361	€ 7.270.843	€ 21.769.969	€ 8.967.556
Jaarlijkse dotatie aan reserve onderwijshuisvesting	€ 842.268	€ 970.368	€ 802.173	€ 15.441.007	€ 2.252.323
Saldo reserve onderwijs-huisvesting (einde jaar)	€ 3.640.240	€ 3.922.612	€ 3.943.578	€ 18.317.204	€ 18.531.973

Noot: Een gemeente ontvangt vanuit het gemeentefonds een algemene uitkering om onder andere te voldoen aan haar zorgplicht ten aanzien van onderwijshuisvesting. Het totale budget in het gemeentefonds is over een gemeente verdeeld aan de hand van ongeveer 60 verdeelmaatstaven. Een verdeelmaatstaf is een gemeentelijk kenmerk als aantal jongeren onder de 20 of oppervlakte. Elke verdeelmaatstaf telt per gemeente een aantal eenheden (bv. 10.000 inwoners). Deze eenheden worden vermenigvuldigd met een bedrag per eenheid. De hoogte van de uitkering voor het cluster Educatie, waar onderwijshuisvesting onder valt, is op één manier te berekenen en wordt bepaald aan de hand van 13 verdeelmaatstaven. Zowel de hoogte van het aantal eenheden als het bedrag per eenheid is

¹²⁴ Bron: interviews schoolbesturen

¹²⁵ Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente

jaarlijks aan verandering onderhevig. In de door het ministerie van Binnenlandse zaken gepubliceerde circulaire worden beide zaken gepubliceerd.

Om de hoogte van het fictieve budget ten behoeve van onderwijshuisvesting te bepalen wordt praktisch gebruik gemaakt van het rekenmodel van de PO – Raad, dat de benodigde openbare informatie en berekeningswijze heeft gekoppeld. Het gehanteerde rekenmodel van de PO – Raad bepaalt, op basis van de door het ministerie van Binnenlandse zaken gepubliceerde circulaire van maart 2010, het ongeormerkte deel in het gemeentefonds dat ten behoeve van onderwijshuisvesting wordt uitgekeerd.

In dit model is al rekening gehouden met de zgn. algemene korting op de uitkering in het Gemeentefonds.

Beoordeling 1:

Een belangrijk deel van de schoolgebouwen in de gemeente is ouder dan 30 jaar. Dit heeft in de onderzoeksperiode enerzijds geleid tot het uitvoeren van onderhoud, en anderzijds tot acties en voornemens om op grote schaal tot (ver)nieuwbouw te komen. Dit legt een zware claim op de financiële middelen van de gemeente.

Binnen de onderzoeksperiode komen de lasten ongeveer overeen met de (ongeormerkte) middelen die voor deze taken aan het Gemeentefonds zijn toegevoegd. Met het oog op de kosten van de (ver)nieuwbouw is het daarbij al wel nodig gebleken om ruim € 14 mln van de "Essent-gelden" te reserveren voor toekomstige investeringen. Daarbij zijn er aanwijzingen dat ook na deze toevoeging de financiële middelen nog ontoereikend zullen zijn; de gemeente beschikt echter nog niet over een financiële meerjarenplanning waarin inzicht in de toekomstige lasten c.q. de in dat verband te maken keuzes wordt gegeven.

7.4. Toekenning middelen

Norm 2:

De gemeente stelt op geobjectiveerde en transparante wijze vast hoe de middelen worden toegekend aan de in de volgende periode te realiseren voorzieningen en stelt daarvan de prioriteitsvolgorde vast.

Jaarlijks wordt op basis van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs het Programma en Overzicht opgesteld. Op basis van het Programma wordt het bekostigingsplafond voor het betreffende jaar vastgesteld.

In de verordening staat in bijlage IV per voorziening beschreven hoe de hoogte van de toegekende middelen wordt bepaald.

De hoogte van de toegekende middelen voor voorzieningen wordt op drie manieren bepaald¹²⁶:

- vergoeding op basis van normbedragen: nieuwbouw, uitbreiding, tijdelijke voorziening, eerste inrichting en gymnastiek;
- vergoeding op basis van feitelijke kosten: verplaatsing noodlokalen, aanpassingen, onderhoud, herstelwerkzaamheden;
- bepaling medegebruikstarief.

Met betrekking tot het onderhoud wordt de hoogte van de toegekende middelen bepaald door een extern bureau. Bij aanvragen voor overige voorzieningen die op

¹²⁶ Bron: Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs

basis van feitelijke kosten worden bekostigd dient een kostenbegroting te worden toegevoegd.

Prioritering voor het toekennen van aanvragen vindt indien nodig plaats aan de hand van de "Criteria voor de urgentie van de aangevraagde voorzieningen" uit Bijlage V van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs. Prioritering is aan de orde indien niet alle aanvragen, waarvan de noodzaak is aangetoond, kunnen worden bekostigd uit het vastgestelde bekostigingsplafond.

Er is in geen enkel jaar geconstateerd dat prioritering op basis van de urgentiecriteria heeft plaatsgevonden.

Bij majeure opgaven verloopt de toekenning anders. Voor de nieuwbouw van het JTC heeft het schoolbestuur een bouwkostenberekening overlegd, opgesteld door een extern bureau. Deze bouwkostenberekening is gebaseerd op het Definitief Ontwerp. Voor een toets van deze begroting heeft de gemeente in 2008 een second opinion gevraagd aan een ander extern bureau. Dit bureau heeft het prijsniveau per bouwelement beoordeeld, maar niet de hoeveelheden gecontroleerd. De second opinion geeft een groot aantal bevindingen weer; resultaat is globaal dat de berekende bouwkosten door beide bureaus "niet noemenswaardige verschillen".¹²⁷ Het gaat om een neerwaartse bijstelling met een bedrag van ca. € 191.000 voor de bouw. Daarnaast zijn geen onvoorziene kosten opgenomen, is geen rekening gehouden met een eventueel aanbestedingsrisico en zijn de renteverliezen tijdens de bouw niet meegerekend. Het second opinionrapport geeft voorts het volgende aan:

"Ten aanzien van de opmerking dat het getekende en beschreven bouwplan een sober en doelmatig schoolgebouw weergeeft, hebben wij onze bedenkingen. Tekeningen en artists impressions suggereren ons inziens iets meer dan sober en ook de prijsstellingen in de begroting geven aan dat het plan op onderdelen boven de grens van soberheid uitstijgt." Een derde deskundig bureau¹²⁸ komt in haar rapportage ook met een aantal planoptimalisaties i.c. een opsomming van beïnvloedbare kosten, waaruit blijkt dat in het gepresenteerde ontwerp meer kwaliteit en functionaliteit zit dan normaal." Vervolgens is een totaal aan concreet beïnvloedbare kosten ad € 687.000,- in mindering gebracht op de kredietgrondslag van € 19.380.000 en zijn bezuinigingen doorgevoerd.

Uit de enquête onder schoolbesturen blijkt dat het voor schoolbesturen niet duidelijk is hoe de budgetten voor toegekende voorzieningen worden vastgesteld. Eén schoolbestuur geeft aan dat dit gebeurt op basis van een bouwkostenberekening door een extern bureau, een ander bestuur veronderstelt dat dit voortvloeit uit de Meerjaren Onderhouds Planningen. Andere antwoorden zijn dat een en ander voortvloeit uit het HPO of dat de gemeente dit vaststelt en dan overlegt met de besturen. Eén bestuur geeft aan dat niet te weten, maar dat voor aanvragen in het kader van de verordening de VNG-verordening geldt, maar dat die vertaald is naar Roosendaal en dat de aandacht vooral gaat naar primair onderwijs.

In de interviews met de kernfunctionarissen van de gemeente is aangegeven dat de hoogte van de budgetten ten aanzien van projecten voor onderwijshuisvesting wordt voorbereid door de beleidsmedewerker (onderwijshuisvesting). Ramingen worden opgesteld door een extern architect, bouwmanager of kostendeskundige. In principe is de Verordening de norm. Daar waar de situatie dat nodig heeft, bijvoorbeeld door maatwerk bij renovatie, of in tijden dat de bouwmarkt

¹²⁷ Bron: Second-opinion DO-begroting Jan Tinbergen College, 11 december 2008

¹²⁸ Bron: Budget versus ramingen Jan Tinbergen College, 23 december 2008

overspannen was, is niet op basis van de normen uit de Verordening bekostigd, maar op basis van vooraf begrote kosten vergoed. Die ramingen worden altijd door externe deskundigen opgesteld.

Er wordt bekostigd op basis van werkelijke kosten, waarbij de voor- of nadelen voor de gemeente zijn.

Indien onderwijslocaties opgeheven worden, bijvoorbeeld omdat de daarin gehuisveste scholen elders in een nieuwe brede school onderdak krijgen, wordt deze oude locatie in eigendom als verwerving ondergebracht in de grondexploitatie van het daarna te ontwikkelen gebied. Voor de nieuwe locatie van een te realiseren brede school, worden grondkosten gerekend die voortvloeien uit de grondexploitatie van dat nieuwe gebied. Het effect is dat onderwijs een locatie met een hogere marktwaarde afstoot tegen een lage boekwaarde en vervolgens elders weer een hoge grondprijs in het gebied van de nieuwe brede school moet inboeken. Een voorbeeld hiervan is de boekwaarde van de voormalige Pius X-school in de grondexploitatie Groot Kalsdonk en de nieuwe huisvesting van de school in de brede school Zwanehof.¹²⁹

Beoordeling 2:

In principe wordt bij het toekennen van middelen de verordening toegepast. In voorkomende situaties wordt hiervan gemotiveerd afgeweken.

Het jaarlijks in de begroting opgenomen bedrag is in de onderzoeksperiode steeds op een zodanig niveau bepaald dat prioritering op basis van de urgentiecriteria niet nodig is geweest.

7.5. Toerekening gemeentelijke kosten

Norm 3:

De gemeente stelt op geobjectiveerde en transparante wijze vast welke kosten door de gemeente zelf ten behoeve van het onderwijshuisvestingsbeleid worden gemaakt en toegerekend.

In beginsel is de toekenning van kosten (ofwel de bekostiging van voorzieningen) gebaseerd op de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs. Naast de Programma Begroting (PB) stelt de gemeente jaarlijks de Jaarrekening op; deze wordt samengevat in de jaarlijkse Beheers Rekening (BR). De BR volgen de standaard indelingsmethodieken. In de BR zijn posten opgenomen voor inzet van de ambtelijke organisatie.

Het betreft posten Doorberekening personele lasten Beleidsrealisatie, Doorberekening personele lasten Programmering, Doorberekende incidentele opdrachten, Doorberekende kosten intern product, Doorberekening personeelslasten afd. CMB en Verrekening tussen (sub-)functies.¹³⁰

Door de gemeente is aangegeven dat de ambtelijke uren OHV (onderwijshuisvesting) worden toegerekend aan de producten onderwijshuisvesting. Aan investeringsvoorzieningen wordt geen gemeentelijke overhead toegerekend.

¹²⁹ Bron: Raadsbesluit 31 mei 2007 Overboeking boekwaarde Pius X-school naar grondexploitatie Kalsdonk en storten vrijvallende kapitaallasten in BestemmingsReserve huisvesting onderwijs

¹³⁰ Bron: Beheersrekening 2008 en 2009

Beoordeling 3:

De ambtelijke uren OHV (onderwijshuisvesting) worden toegerekend aan de producten onderwijshuisvesting. Aan investeringsvoorzieningen wordt geen gemeentelijke overhead toegerekend.

7.6. Eigendom, huur en koop

Norm 4:

Bij nieuwbouw van voorzieningen vindt een geobjectiveerde en transparante afweging plaats met betrekking tot de gewenste eigendomsituatie van de gebouwen.

Het juridisch eigendom van schoolgebouwen en terreinen ligt op grond van de Wet op het Primair Onderwijs, Wet op Voortgezet Onderwijs en Wet op de Expertise Centra bij de schoolbesturen. Indien het schoolbestuur verklaart dat zij het schoolgebouw en terreinen blijvend zal ophouden te gebruiken, valt het eigendom door middel van het economisch claimrecht terug aan de gemeente. Op basis van de bovengenoemde wetgeving is het ook mogelijk dat de gemeente een schoolgebouw (en terrein) (tijdelijk) in bruikleen geeft.

Conform het bovenstaande zijn in de gemeente Roosendaal nagenoeg alle schoolgebouwen via een notariële overdracht in juridisch eigendom aan de schoolbesturen overgedragen. In het enkele geval dat gemeente eigenaar is (bijv. gedeeltelijk eigenaar brede school) is met het schoolbestuur een overeenkomst gesloten m.b.t. de exploitatie.

Beoordeling 4: De gemeente heeft nog geen eigen afwegingskader op grond waarvan tot besluitvorming met betrekking tot de gewenste eigendomsituatie wordt gekomen. In aansluiting op de algemeen gebruikelijke werkwijze is de gemeente economisch en het schoolbestuur juridisch eigenaar van schoolgebouwen. Situationeel is sprake van een ander eigendom.

7.7. Aanbesteding

Norm 5:

Opdrachten met betrekking tot nieuwbouw, renovatie en onderhoud van schoolgebouwen worden verstrekt op basis van een uniform en transparant aanbestedingsbeleid.

De bouw en instandhouding van onderwijsgebouwen worden bekostigd met overheidsgeld. Voor de besteding van overheidsgeld aan marktpartijen, die deze werkzaamheden vervolgens tot uitvoering brengen, is de overheid (gemeente) gehouden aan wettelijke regelgeving rondom inkoop en aanbesteden. Deze zijn vastgelegd in Besluit Aanbestedingsregels voor Overheidsopdrachten (BAO).

De wet schrijft voor opdrachten met een hogere opdrachtsom (Europese drempelwaarden) een Europese aanbestedingsprocedure voor.

Voor opdrachten onder de Europese drempelwaarden, geldt het gemeentelijke aanbestedingsbeleid. Daarbij geldt wel dat de gemeente afhankelijk van de hoogte van de opdrachtsom, dient toe te zien op passende aanbesteding die voldoet aan de beginselen non-discriminatoire, objectief en transparant. Dit geldt voor projecten die de gemeente onder eigen regie uitvoert, maar ook voor projecten die door derden (zoals de schoolbesturen of woningcorporaties) met geld van de gemeente worden uitgevoerd.

Het bouwheerschap bij de realisatie van voorzieningen (nieuwbouw, uitbreiding, onderhoud, etc.) ligt conform de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs bij de schoolbesturen. Het schoolbestuur kan er in overleg met de gemeente voor kiezen om het bouwheerschap bij de gemeente of derden te leggen. De bouwheer bepaalt en organiseert de aanbesteding.

De gemeente Roosendaal voert een inkoopbeleid en heeft daarvoor een aanbestedings-reglement opgesteld¹³¹. Dit beleid heeft als doelstellingen het naleven van wet- en regelgeving en het nastreven van transparantie, objectiviteit en non-discriminatie. Voor opdrachten boven de Europese drempelwaarden dienen de Europese richtlijnen voor overheidsopdrachten gevolgd te worden zoals vastgelegd in het Besluit Aanbestedings-regels voor Overheidsopdrachten (BAO). Voor aanbestedingen beneden het Europese drempelbedrag omschrijft het aanbestedingsreglement een aantal mogelijk te volgen procedures. De keuze van de te volgen procedure wordt afhankelijk gesteld van de waarde van de opdracht. Het inkoopbeleid schrijft, afhankelijk van de aanbesteding van Werken of Levering en Diensten en de waarde van de opdracht, de procedure voor.

Vorm	Levering en Diensten	Werken
Europese aanbesteding	> € 193.000	> € 4.845.000
Openbare aanbesteding	€ 150.000 - € 193.000	€ 150.000 - € 4.845.000
Meervoudig onderhandse aanbesteding (min. 3 offertes)	€ 50.000 - € 150.000	€ 50.000 - € 150.000
Enkelvoudige onderhandse aanbesteding	< € 50.000	< € 50.000

In bijlage IV van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs van de gemeente Roosendaal wordt voor niet Europese aanbesteding verwezen naar het Besluit Overheidsaanbestedingen. Ingevolge artikel 14, tweede lid, van de verordening worden afspraken gemaakt over de wijze van aanbesteding.

Beoordeling 5:
Opdrachten met betrekking tot nieuwbouw, renovatie en onderhoud van schoolgebouwen worden verstrekt op basis van een uniform en transparant aanbestedingsbeleid.

¹³¹ Bron: Inkoop- en aanbestedingsreglement, 24 december 2009

7.8. Monitoring

Norm 6:

De voorgenomen voorzieningen worden financieel gemonitord en conform de beschikbaar gestelde budgetten gerealiseerd. Indien zich afwijkingen voordoen worden die op basis van een gestructureerd proces bijgesteld.

Naast de Programmabegroting stelt de gemeente jaarlijks de Jaarrekening op; deze wordt samengevat in de jaarlijkse Beheersrekening. De Beheersrekening volgt de standaard indelingsmethodieken. In de Beheersrekening zijn posten opgenomen die volgens de wet- en regelgeving zgn. materiële instandhouding betreffen en dus voor rekening van de schoolbesturen komen. Het gaat dan om posten als gas, elektra, waterverbruik en kleine dagelijkse onderhoudswerkzaamheden. Dit betreffen kosten van schoolgebouwen die in gebruik zijn gegeven door de gemeente en waarvoor de gemeente een vergoeding krijgt van de betreffende schoolbesturen. Er staan twee soorten baten genoemd: Vergoeding inzake huisvestingskosten en Vergoeding inzake exploitatiekosten gebouw/terrein¹³².

Exploitatiekosten zijn te allen tijde voor rekening van het schoolbestuur. In het enkele geval dat de gemeente de exploitatielasten betaalt, worden deze doorbelast aan het betreffende schoolbestuur en zijn die zoals hierboven aangegeven in de Beheersrekening verwerkt. Het betreft dan uitsluitend gebouwen die in gebruik zijn gegeven aan het bestuur en waarvan het eigendom bij de gemeente berust.

De schoolbesturen hebben de enquêtevraag: "Worden toegekende voorzieningen (als nieuwbouw en uitbreiding) doorgaans binnen het vooraf gestelde budget gerealiseerd?" alle bevestigend beantwoord.

Het antwoord op de vraag: "Hoe wordt omgegaan met mogelijke overschrijdingen van het budget?" is divers. Eén schoolbestuur geeft aan dat eventuele overschrijdingen op het onderhoud aan de "buitenschil" zelf moeten worden gedragen. Twee schoolbesturen geven aan dat bij "eigen bouwheerschap" er nimmer overschrijdingen zijn. Eén schoolbestuur geeft aan dat een en ander afhankelijk is van de situatie; ofwel de gemeente ofwel het bestuur betaalt de eventuele overschrijding. Niet aangegeven is wat in dat geval de afwegingscriteria zijn.¹³³

Uit de interviews met kernfunctionarissen is te onderkennen dat het voor de gemeente doorgaans niet mogelijk is te bouwen voor de normvergoeding uit de verordening. Een belangrijke factor hierbij is de locatie. Bij JTC waren er extra investeringen nodig in verband met fijnstofproblematiek. Bij het Da Vinci College is het bouwen voor onderwijs duurder geworden door o.a. het toevoegen van andere functies.¹³⁴

De vaststelling van de hoogte van budgetten voor (nieuwbouw)projecten heeft op verschillende manier plaatsgevonden, zo blijkt uit de interviews met kernfunctionarissen.

Bij het JTC is op basis van een definitief ontwerp een budget geraamd, welke vervolgens als budgettair kader door de Raad is vastgesteld. Bij het Da Vinci

¹³² Bron: Beheersrekening 2009

¹³³ Bron: interviews schoolbesturen

¹³⁴ Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente

College is de normvergoeding gehanteerd, welke niet toereikend is gebleken waarna het budget is bijgesteld.

Hoe met eventuele overschrijdingen of budgetbepaling wordt omgegaan is maatwerk (grotendeels worden budgetten vastgesteld op basis van werkelijke kosten). Er is hiervoor geen vast beleid. Daarnaast is er zowel met het JTC als Da Vinci de afspraak dat 2% van de investering ten laste van het schoolbestuur is (bijvoorbeeld ten behoeve van extra investeringen in het kader van duurzaamheid of exploitatieverbeterende maatregelen).¹³⁵

Beoordeling 6:

De toegekende voorzieningen worden financieel gemonitord en veelal conform de beschikbaar gestelde budgetten gerealiseerd. Indien zich afwijkingen voordoen worden die bijgesteld, maar niet op basis van een gestructureerd proces.

¹³⁵ Bron: interviews schoolbesturen

8. Conclusies en aanbevelingen

Dit hoofdstuk geeft antwoord op de drie deelvragen zoals genoemd op pagina 8 van deze conceptrapportage. De conclusies zijn gebaseerd op de behandelingen in de hoofdstukken 5 tot en met 7. Met betrekking tot de volgende deelvragen worden conclusies getrokken:

- 1) **Beleid:** op welke wijze is het beleid met betrekking tot onderwijshuisvesting tot stand gekomen en heeft dit geresulteerd in duidelijke doelstellingen en waarbij de Raad voldoende in staat is gesteld om invulling te geven aan zijn kaderstellende en controlerende rol?
- 2) **Inhoudelijk- technisch:** sluiten de kwantiteit en de kwaliteit van de voorzieningen aan op deze doelstellingen?
- 3) **Financieel:** Welke kosten zijn aan onderwijshuisvesting gebonden en hoe wordt de verdeling van middelen bepaald en waardoor worden op hoofdlijnen verschillen in kostenniveau tussen de betrokken gemeenten veroorzaakt.¹³⁶

De beantwoording van deze deelvragen leidt aan het eind van dit hoofdstuk tot de beantwoording van de hoofdvraag "In hoeverre is de toekenning van huisvestingsvoorzieningen als effectief, doelmatig en transparant aan te merken?"

8.1. Conclusies

Beleid

Conclusie 1: Het beleid is direct na de decentralisatie geformuleerd en wordt frequent geactualiseerd.

Na de decentralisatie van onderwijshuisvesting is de gemeente direct overgegaan tot het opstellen van een gemeentelijke huisvestingsverordening. Deze verordening volgde grotendeels het basismodel dat de VNG hiervoor had opgesteld. Gedurende de onderzoeksperiode is de verordening bijna jaarlijks aangepast en door de Raad vastgesteld.

Voorts zijn er in de onderzoeksperiode andere, op onderwijshuisvesting betrekking hebbende verordeningen aangenomen en aangepast. Het betreft de Verordening overleg lokaal onderwijsbeleid, Lokaal Onderwijsforum (LOF) en de Verordening financiële en materiële gelijkstelling onderwijs.

Daarnaast hanteert de gemeente meerjarenplannen, waarin scenario's zijn uitgewerkt per soort onderwijs, per wijk en/of clustering van scholen en waarin in principe de meerjaren budgetten zijn vastgelegd.

Voorts is daarin, volgens de gemeente, waar mogelijk, koppeling gemaakt tussen welzijnaccommodaties, binnensportaccommodaties en onderwijshuisvesting. Het basisscenario uit het Masterplan is vervolgens uitgangspunt geweest voor het actualiseren van de verordening.

¹³⁶ De vergelijking tussen de vijf betrokken gemeenten wordt in de koepelnotitie behandeld

Chronologisch zijn in Roosendaal de volgende meerjaren (beleids- of huisvestings)plannen toegepast:

1997 Verordening (als basis voor de navolgende meerjarenplannen)

2000 Integraal Huisvestingsplan

2002 Kadernotitie en Masterplan

2004 Onderwijsarrangement

Vanaf 2007 is het beleid vanuit de onderwijshuisvestingsverordening in verband gebracht met breder maatschappelijk beleid als brede scholen, peuterspeelzaalwerk, e.d. Door deze regelmatige aanpassingen van het beleid beschikt de gemeente gedurende de onderzoeksperiode over een duidelijk en actueel beleidskader van waaruit alle onderwijshuisvestingszaken worden beoordeeld en uitgevoerd.

Conclusie 2: Gedurende de onderzoeksperiode heeft de gemeente verschillende (aanvullende) beleidsdoelstellingen opgesteld die een relatie hebben met onderwijshuisvesting. De uitvoering van deze doelstellingen wordt door de gemeente gemonitord.

Bij de beleidsvorming vindt vanaf het eerste moment van bestuurlijk overleg de afweging plaats of het gewenst of mogelijk is om huisvesting voor onderwijstaken te combineren met huisvesting voor andere maatschappelijke taken. Zowel in het Masterplan, als in de koppeling daarvan met de LEA, alsmede met operationele aspecten als onderhoudsplanningen wordt gezocht naar combinatiemogelijkheden. Eventuele leegstand wordt zoveel mogelijk benut voor andere maatschappelijke functies. Het onderwijshuisvestingsbeleid wordt alsdan bijgesteld op basis van deze ontwikkelingen. Ook corporaties worden betrokken in de bredere onderwijshuisvesting als exploitant en ten behoeve van herbestemming van vrijvallende onderwijslocaties.

Gedurende de onderzoeksperiode worden in de tijd gezien de doelstellingen steeds meer SMART geformuleerd. De Collegeprogramma's zijn daarin leidend. In de meest recente begrotingen zijn de doelstellingen, de prestatie-indicatoren en de waardering omschreven. Hier en daar zijn de waarderingsindicatoren (als voldoende tot goed, sober en doelmatig, nut en noodzaak) niet SMART beschreven. Frequente monitoring vindt plaats door halfjaarlijkse Bestuursrapportages.

Conclusie 3: De rol van de Raad is meer controlerend dan kaderstellend. Aan de Raad worden bij voorstellen geen alternatieven voorgelegd.

De gemeenteraad heeft de mogelijkheid om op eigen initiatief kaders te formuleren. Dit kan op meerdere wijzen, zoals in beeldvormende Raadsbijeenkomsten, in de Commissie Samenlevingszaken, in thema-avonden die een specifiek doel hebben, of door het frequent vaststellen van de verordening, de Programma's dan wel de meerjarenplannen.

Het College legt voorstellen aan de Raad voor, op grond waarvan de Raad in zijn kaderstellende rol tot besluitvorming kan komen met betrekking tot de doelstellingen van beleid, de daarvoor in de komende periode te treffen voorzieningen en de daartoe beschikbaar te stellen budgetten.

Aan de Raad worden bij voorstellen geen alternatieven voorgelegd door het College. De kaders voor majeure opgaven zijn vastgelegd in het Collegeprogramma; de Raad wordt geïnformeerd door middel van Raadsmededelingen.

De Raad wordt geïnformeerd indien bij de realisatie van het beleid afwijkingen plaatsvinden van de vastgestelde doelstellingen, voorzieningen en/of de daarvoor beschikbaar gestelde budgetten.

In de begrotingscyclus wordt bij besluitvorming over een volgende periode het beleid over de voorafgaande periode op hoofdlijnen geëvalueerd en indien van toepassing, worden op basis daarvan eventuele aanpassingen of aanscherpingen doorgevoerd.

Conclusie 4: Schoolbesturen zijn betrokken bij de totstandkoming van het onderwijshuisvestingsbeleid.

Het bestuurlijk overleg in Roosendaal heeft gedurende de onderzoeksperiode diverse structuren gekend. Sinds de invoering van de verantwoordelijkheid van de onderwijshuisvesting voor primair en voortgezet onderwijs is in Roosendaal frequent bestuurlijk overleg tussen gemeente en schoolbesturen gevoerd. Achtereenvolgens is dit genoemd het Op Overeenstemming Gericht Overleg (OOGO) vanaf 1997, het Lokaal Onderwijs Forum (LOF) vanaf 1998 en het (STER) vanaf 2007. Over de inhoud en de totstandkoming van het onderwijshuisvestingsbeleid is het primair onderwijs over het algemeen positief. De gemeente stelt samen met de schoolbesturen een visie op. Minder te spreken over de gemeente zijn de schoolbesturen als het gaat om beslissingen. Deze worden volgens hen ad hoc genomen of gaan volgens een cyclus vol procedures. Daarnaast ervaren besturen het als vervelend dat veel beslissingen afhankelijk zijn van de financiën van de gemeente.

Er wordt nu gewerkt aan de totstandkoming van een Meerjaren Onderwijs Huisvestingsplan.

Bij het primair onderwijs is de perceptie dat de gemeente genoegzaam overlegt met de betreffende schoolbesturen. Het voortgezet onderwijs ervaart het overleg vooral als gericht op het primair onderwijs. Voor de twee grote projecten van het voortgezet onderwijs wordt wel, veelal bilateraal, overleg gevoerd.

Inhoudelijk- technisch

Kwantitatief

Conclusie 5: Het beleid kan in Roosendaal niet tot stand komen op basis van een goed en actueel inzicht in de bestaande kwantiteit.

De reden daarvan is dat de gemeente niet beschikt over een eenduidige registratie van het kwantitatieve onderwijsgebouwenbestand.

Er zijn registraties in de vorm van aantallen lokalen en in de vorm van m²'s bruto vloeroppervlak. Deze data betreffen soms louter de schoolgebouwen, maar soms ook de schoolgebouwen inclusief de gymnastieklokalen. Daarmee is dus ook de mate van leegstand in de schoolgebouwen niet adequaat geregistreerd en kunnen daarop derhalve evenmin frequente maatregelen genomen worden.

Ook de registratie van eventueel medegebruik is niet eenduidig. Op dit moment doet de gemeente onderzoek naar de wijze waarop gemeentelijk vastgoed eenduidig kan worden geregistreerd en is inmiddels begonnen met een eenduidige gebouwregistratie (Datacard).

Het gebrek aan eenduidig inzicht in de bestaande situatie zou er toe kunnen leiden dat er onduidelijkheden ontstaan in de interpretatie van de capaciteit van schoolgebouwen bij aanvragen voor uitbreiding, dan wel medegebruik en verwijzing naar leegstand. Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat bij de

voorbereiding van concrete beslissingen de bestaande situatie wel steeds correct in beeld wordt gebracht.

Wel is er een goed en actueel inzicht in de kwantitatieve ontwikkeling van de behoefte naar onderwijshuisvesting omdat tweejaarlijks de leerlingenprognoses worden opgesteld op basis van de daartoe besloten richtlijnen en vindt daarop een capaciteitsbehoefteberekening plaats. Deze capaciteitsberekening kan helaas niet gespiegeld worden met de bestaande portefeuille, omdat die niet eenduidig is geregistreerd.

Conclusie 6: Met name bij het primair onderwijs blijken er op de middellange termijn grote verschillen te zijn tussen de oorspronkelijke prognoses en de werkelijke aantallen leerlingen. Omdat de prognoses elke twee jaar worden geactualiseerd op basis van de werkelijke leerlingenaantallen worden de aanvankelijk te hoge prognoses geleidelijk bijgesteld.

Het in 2006 geprognosticeerde aantal leerlingen basisonderwijs voor het jaar 2010 bedroeg 7.341; het werkelijk aantal bedroeg toen 6.756, een verschil van 585 leerlingen, hetgeen neerkomt op 8% minder dan geprognosticeerd. De krimp van het aantal leerlingen verloopt dus in vier jaar tijd 8% sneller dan was verwacht. Wel worden bij het tweejaarlijks actualiseren van de prognosecijfers vanwege de toegepaste prognosesystematiek de werkelijke leerlingenaantallen uit het verleden als input toegepast bij het opstellen van de nieuwe prognoses.

De gemeente kent geen monitoring in die zin dat systematisch tot een vergelijking en analyse wordt gekomen van prognoses uit het verleden en de ontwikkeling van het werkelijk aantal leerlingen. In de reactie in ambtelijk wederhoor is aangegeven dat er wel monitoring van de leerlingenaantallen plaatsvindt waar dit voor de besluitvorming en het maken van keuzen relevant is.

Conclusie 7: Omdat door vertraging in de onderwijscarrousel / meerjarenplannen pas in een later stadium van de onderzoeksperiode huisvestingsaanpassingen zijn gestart, waarmee de capaciteit beter zou moeten aansluiten aan de behoefte, blijkt in de praktijk dat de kwantitatieve ontwikkeling van de behoefte (nog) niet geheel aansluit bij de aanwezige capaciteit.

In Roosendaal is gedurende de onderzoeksperiode sprake van een verminderende behoefte aan capaciteit vanwege een krimpend aantal leerlingen. Omdat pas in een later stadium van de onderzoeksperiode een ingrijpende onderwijscarrousel is gestart, waarmee de capaciteit beter zou moeten aansluiten aan de behoefte, blijkt in de praktijk dat de kwantitatieve ontwikkeling van de behoefte niet geheel aansluit bij de aanwezige capaciteit. Daarnaast registreert de gemeente de capaciteit ook wisselend in aantal lokalen of m² bvo. Verschillen tussen behoefte en capaciteit kunnen daardoor niet structureel bijgesteld worden. Wel wordt er tweejaarlijks een capaciteitsberekening op basis van de prognosecijfers uitgevoerd.

De gemeente bouwt de tijdelijke huisvestingssituatie af door meer te verwijzen naar leegstand. Er is alleen sprake van nieuwe tijdelijke huisvesting als de beoogde structurele aanpassing is vertraagd.

Kwalitatief

Conclusie 8: Een belangrijk deel van de schoolgebouwen is ouder dan 30 jaar. Uit de in 2009 uitgevoerde schouw blijkt dat de schoolgebouwen overwegend wel, maar niet alle voldoende onderhouden zijn. Bij nieuwbouw worden eisen ten aanzien van duurzaamheid meegegeven. Mede als gevolg van de oudere leeftijd wordt bij de bestaande bouw hieraan vaak nog niet voldaan.

Nieuwbouw of aanpassing van schoolgebouwen voldoet (op het moment van uitvoeren aan de wettelijk vastgelegde kwaliteitseisen voor onderwijshuisvesting, het Bouwbesluit en de gemeentelijke voorschriften voor het bouwen en gebruiken van schoolgebouwen.

Voor wat betreft de bestaande bouw wordt geconstateerd dat een substantieel deel van de schoolgebouwen in Roosendaal (27 van de 41) al meer dan 30 jaar oud is. Uit de in 2009 uitgevoerde schouw blijkt dat de schoolgebouwen overwegend wel voldoende onderhouden zijn. De gebouwen die matig tot slecht scoren zijn:

- relatief erg oud (Linde St. Theresa, Rudolf Steiner,
- van tijdelijke aard (Rietgoor locatie 2 en Fakkellocatie 2)
- of staan op de lijst van binnen afzienbare tijd af te stoten gebouwen (Rietgoor, Fakkellocatie 2 en beide locaties Sponder).

Bij nieuwbouw worden eisen ten aanzien van duurzaamheid meegegeven. Voor wat betreft de bestaande gebouwen zijn geen eisen gedefinieerd. Mede als gevolg van de hogere leeftijd wordt bij de bestaande bouw niet voldaan aan de eisen die aan nieuwbouw worden gesteld.

Eén schoolbestuur geeft aan dat de onderwijsconcepten innoveren en dat een aantal schoolgebouwen op leeftijd niet altijd even flexibel aanpasbaar is. Daarnaast is het voor één scholengemeenschap, met drie scholen en gehuisvest in 6 verschillende gebouwen niet mogelijk om met de materiële instandhoudingsvergoeding alle gebouwen op een redelijk niveau te houden.

De ervaringen van de schoolbesturen zijn wisselend als het gaat om de onderhoudsverplichting van de gemeente. Het HPO werkt als instrument. De onderhoudsverplichting van de gemeente wordt door één schoolbestuur terughoudend en in sommige gevallen als onvoldoende beschouwd.

In 2009 is door middel van cofinanciering wel een impuls gegeven aan de verbetering van het binnenklimaat; desalniettemin wordt in de enquête onder schoolbesturen het aspect "binnenklimaat" op een schaal van 1 tot 5 gemiddeld op 2,9 gewaardeerd, ofwel net onder het niveau "matig".

De exploitatie van schoolgebouwen wordt in zijn algemeenheid door schoolbesturen als een probleem ervaren. Materiële instandhoudingsvergoedingen zijn ontoereikend voor een redelijk exploitatieniveau. Met name energie en schoonmaak zijn knelpunten. Overall scoort het exploitatieniveau in de ogen van schoolbesturen gemiddeld een 3,6 op de schaal van 1 tot 5, ofwel ongeveer tussen de kwalificaties "matig" en "goed".

Uit de interviews met kernfunctionarissen geven zij aan dat de gemeente de onderhoudstechnische staat van gebouwen voor PO voldoende op orde beschouwd.

Wel zijn diverse gebouwen oud en wordt momenteel bezien hoe het toekomstperspectief voor het gebouwenbestand er uit moet komen te zien. De gemeente beoordeelt alle nieuwbouw en renovatiewerkzaamheden op inhoud van de plannen. Daarbij toetst de gemeente of de plannen voldoen aan de normen vanuit de huisvestingsverordening, de beschikking en eventueel aanvullend beleid (bijvoorbeeld Frisse Scholen). De mate waarin de plannen voldoen aan de overige wet- en regelgeving wordt door de gemeente getoetst tijdens de bouwvergunning en gebruiksvergunningsprocedure.

Tenslotte zijn sommige uitgangspunten als "sober en doelmatig", "aanvaardbaar huisvestingsniveau", "nut en noodzaak" niet SMART omschreven.

Conclusie 9: De gemeente hanteert incidenteel aanvullend beleid met betrekking tot de realisatie van duurzaamheid en een verbeterd binnenklimaat in schoolgebouwen en stelt daar incidenteel aanvullende budgetten voor beschikbaar. Er worden pogingen ondernomen om hierin eenduidigheid te bereiken.

Bij nieuwbouwprojecten worden eisen ten aanzien van duurzaamheid meegegeven. In het geval van het JTC heeft de Raad dit nadrukkelijk opgedragen. De duurzaamheid van bestaande gebouwen is vaak minimaal. Het gedrag van de gebruikers (leraren e.d.) speelt ook een belangrijke rol, die nog niet wordt benut". Er is nog onvoldoende afstemming tussen gemeente en schoolbesturen over optimalisatie van de kwaliteit van de huisvesting en de daaraan verbonden exploitatiekosten. Uit de interviews blijkt dat de gemeente op de hoogte is van de tekorten die scholen hebben met betrekking tot de materiële instandhouding (exploitatie). Schoolbesturen (en gemeente) kunnen dit verbeteren door efficiënt met gebouwen om te gaan. Daarnaast kunnen duurzame maatregelen leiden tot energiebesparing. De gemeente en schoolbesturen maken tot dusver nog geen afspraken over het terugverdienen van energiebesparende investeringen.

De gemeente is op zoek naar een gebouwbeheersysteem waarin ook informatie over leerlingaantallen kan worden verwerkt. Uit de interviews met schoolbesturen blijkt dat zij "sober en doelmatig" geen objectieve maatstaf vinden.

Conclusie 10: Er is geen formele procedure dan wel registratie van klachten met betrekking tot de kwaliteit en kwantiteit van voorzieningen.

Bekende klachten zijn vertraging in de uitrol van de onderwijscarrousel. Overige klachten over gebouwen betreffen doorgaans onderhoudsachterstanden waarvoor de schoolbesturen zelf verantwoordelijk zijn.

Financieel

Conclusie 11: Binnen de onderzoeksperiode komen de lasten ongeveer overeen met de (ongeoormerkte) middelen die voor deze taken aan het Gemeentefonds zijn toegevoegd. Met het oog op de kosten van de (ver)nieuwbouw is het daarbij al wel nodig gebleken om ruim € 14 mln van de "Essent-gelden" te reserveren voor toekomstige investeringen. Daarbij zijn er aanwijzingen dat ook na deze toevoeging de financiële

middelen nog ontoereikend zullen zijn; de gemeente beschikt echter nog niet over een financiële meerjarenplanning waarin inzicht in de toekomstige lasten c.q. de in dat verband te maken keuzes wordt gegeven.

Een belangrijk deel van de schoolgebouwen in de gemeente is ouder dan 30 jaar. Dit heeft in de onderzoeksperiode enerzijds geleid tot het uitvoeren van onderhoud, en anderzijds tot acties en voornemens om op grote schaal tot (ver)nieuwbouw te komen. Dit legt een zware claim op de financiële middelen. De lasten binnen de onderzoeksperiode komen ongeveer overeen met de omvang van het fictief budget. Daarbij is het wel nodig gebleken om ruim € 14 mln van de "Essent-gelden" te reserveren voor toekomstige investeringen, en zijn er aanwijzingen dat ook na deze toevoeging de financiële middelen nog ontoereikend zullen zijn. Alhoewel daar inmiddels al wel voornemens toe zijn beschikt de gemeente thans nog niet over een financiële meerjarenplanning waarin inzicht in de toekomstige lasten c.q. de in dat verband te maken keuzes wordt gegeven.

Conclusie 12: In principe wordt bij het toekennen van middelen de verordening toegepast. In voorkomende situaties wordt hiervan gemotiveerd afgeweken.

Conclusie 13: Het jaarlijks in de begroting opgenomen bedrag is in de onderzoeksperiode steeds op een zodanig niveau bepaald dat prioritering op basis van de urgentiecriteria niet nodig is geweest.

Conclusie 14: De gemeente hanteert een duidelijk, transparant en aan de voorschriften voldoende inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Het bouwheerschap bij de realisatie van voorzieningen ligt conform de Verordening bij de schoolbesturen. Het schoolbestuur kan er in overleg met de gemeente voor kiezen om het bouwheerschap bij de gemeente of bij derden te leggen. De bouwheer bepaalt en organiseert de aanbesteding.

De gemeente voert een inkoopbeleid en heeft daarvoor een aanbestedingsreglement opgesteld. Dit beleid heeft als doelstellingen het naleven van wet- en regelgeving en het nastreven van transparantie, objectiviteit en non-discriminatie. Voor opdrachten boven de Europese drempelwaarden dienen de Europese richtlijnen voor overheidsopdrachten gevolgd te worden zoals vastgelegd in het Besluit Aanbestedingsregels voor Overheidsopdrachten (BAO). Voor aanbestedingen beneden het Europese drempelbedrag omschrijft het aanbestedingsreglement een aantal mogelijk te volgen procedures. De keuze van de te volgen procedure wordt afhankelijk gesteld van de waarde van de opdracht.

Het inkoopbeleid schrijft, afhankelijk van de aanbesteding van Werken of Levering en Diensten en de waarde van de opdracht, de procedure voor. De gemeente conformeert de schoolbesturen aan het gemeentelijk aanbestedingsbeleid.

Conclusie 15: De toegekende voorzieningen worden financieel gemonitord en uitgevoerd binnen de beschikbaar gestelde budgetten.

Indien zich afwijkingen voordoen, kunnen de budgetten bijgesteld worden, maar dit volgt niet een gestructureerd proces.

Beantwoording hoofdvraag

Effectiviteit

Alhoewel de gemeente Roosendaal merkbaar een hoge prioriteit toekent aan een kwalitatief goede huisvesting van onderwijs kan de toekenning van de huisvestingsvoorzieningen niet in alle opzichten als effectief worden aangemerkt.

Een belangrijk deel van de schoolgebouwen is ouder dan 30 jaar. De gebouwen zijn overwegend goed onderhouden, maar de kwaliteit van sommige schoolgebouwen is als matig aan te merken. Bij nieuwbouw worden eisen ten aanzien van duurzaamheid meegegeven. Mede als gevolg van de oudere leeftijd wordt bij de bestaande bouw hieraan vaak nog niet voldaan.

Omdat door vertraging in de onderwijscarrousel / meerjarenplannen pas in een later stadium van de onderzoeksperiode huisvestingsaanpassingen zijn c.q. worden gerealiseerd blijkt in de praktijk dat de kwantitatieve ontwikkeling van de behoefte (nog) niet geheel aansluit bij de aanwezige capaciteit, zodat er nog sprake is tijdelijke huisvesting en leegstand.

Doelmatigheid

Met name als gevolg van het relatief grote aandeel van oudere schoolgebouwen, de ontstane vertraging bij de realisatie van de onderwijscarrousel c.q. de gevolgen daarvan m.b.t. tijdelijke huisvesting en leegstand is de toekenning van onderwijsvoorzieningen als beperkt doelmatig aan te merken.

Een belangrijk deel van de schoolgebouwen in de gemeente is ouder dan 30 jaar. Dit heeft in de onderzoeksperiode enerzijds geleid tot het uitvoeren van onderhoud, en anderzijds tot acties en voornemens om op grote schaal tot (ver)nieuwbouw te komen. Dit legt een zware claim op de financiële middelen van de gemeente. Daarbij zijn er aanwijzingen dat ook na de reservering van ruim € 14 mln uit de zgn. "Essentgelden" de financiële middelen nog ontoereikend zullen zijn. De gemeente beschikt nog niet over een financiële meerjarenplanning waarin inzicht in de toekomstige lasten c.q. de in dat verband te maken keuzes wordt gegeven.

Alhoewel dat slechts ten dele een verantwoordelijkheid betreft van de gemeente, is uit een oogpunt van doelmatigheid ook nadere aandacht gewenst voor het verminderen van de exploitatielasten van de schoolgebouwen

Transparantie

De toekenning van de huisvestingsvoorzieningen kan, gezien als besluitvormingsproces, als redelijk transparant worden aangemerkt. De toekenning van huisvestingsvoorzieningen wordt structureel besproken met de schoolbesturen. De besluitvorming door de raad verloopt volgens vaste structuren en is gebaseerd op heldere kaders als de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs.

Een aandachtspunt is daarbij wel de communicatie met de schoolbesturen. Vanuit het basisonderwijs wordt aangegeven dat men in het algemeen positief is over de inhoud en de totstandkoming van het onderwijshuisvestingsbeleid, maar ervaart dat besluiten bij de gemeente ad hoc genomen worden, of gaan volgens een cyclus vol procedures. Daarnaast ervaren besturen het als vervelend dat veel beslissingen afhankelijk zijn van de financiën van de gemeente.

Het voortgezet onderwijs ervaart het overleg vooral als gericht op het primair onderwijs. Voor de twee grote projecten van het voortgezet onderwijs wordt wel, veelal bilateraal, overleg gevoerd.

8.2. Aanbevelingen

1) *Opstellen meerjaren integraal huisvestingsplan voor onderwijs (als onderdeel van accommodatiebeleidsplan):*

Geadviseerd wordt om te komen tot een integraal huisvestingsplan waarbij:

- a. wordt ingespeeld op de daling van het aantal leerlingen in het primair onderwijs en de kleine scholen;
- b. de financiële consequenties van uitbreidingen, (ver)nieuwbouw en aanpassingen, alsmede van tijdelijke huisvesting en leegstand inzichtelijk worden gemaakt;
- c. de schoolbesturen en andere maatschappelijke partners nadrukkelijk worden betrokken.

2) *Integratie huisvestingsplan onderwijs / gemeentelijk accommodatiebeleid:*

Geadviseerd wordt onderwijshuisvesting niet los te zien van maatschappelijke veranderingen op andere terreinen. De gemeente ware zo tot een geïntegreerd gemeentelijk voorzieningen- en accommodatiebeleid te komen, waarin voor een reeks van jaren de behoefte aan voorzieningen voor onderwijs, sport, cultuur, welzijn en zorg c.a. wordt geïnventariseerd op basis van de demografische en maatschappelijke ontwikkelingen, eventueel per buurt, wijk of kern. Deze behoefte aan voorzieningen kan dan worden vertaald naar de daarvoor benodigde faciliteiten, in omvang, kwaliteit en locatie. Hiermee kan het accommodatiebeleid worden opgesteld met een bijbehorend meerjaren accommodatieplan. Fluctuaties in vraag en aanbod, voorkomen van leegstand en onrendabele exploitatie worden hiermee gepareerd.

3) *Eenduidige gebouwregistratie en een frequente update daarvan*

Om de onderwijshuisvesting te optimaliseren dient het beleid inzake uitbreiding, (ver)nieuwbouw, verhuur van leegstand en medegebruik gevoed te worden met een adequate registratie van de schoolgebouwen en een frequente update daarvan. De jaarlijkse berekening van de capaciteitsbehoefte naar aanleiding van de leerlingenaantallen dient gespiegeld te worden aan deze gebouwregistratie.

4) *Structureel evalueren en doorontwikkelen prognosemethodiek*

Tweejaarlijks worden de prognoses en de daaruit voortvloeiende capaciteitsbehoefte geactualiseerd. Uit het onderzoek blijkt dat met name bij het primair onderwijs op langere termijn grote verschillen blijken tussen de aanvankelijk geprognosticeerde en werkelijke leerlingenaantallen.

Aanbevolen wordt om de prognosecijfers regelmatig te spiegelen aan de werkelijke ontwikkeling van de leerlingaantallen, gebleken verschillen te evalueren, en de prognoses te voorzien van deze input.

5) *Verbeteren communicatie met schoolbesturen*

Hoewel de gemeente veel investeert in de relatie met de schoolbesturen zijn deze niet over de hele linie tevreden. Aanbevolen wordt om het overleg te verbeteren met een meer structurele informatievoorziening en daarin duidelijk aan te geven hoe procedures lopen en welke beslispunten wanneer aan de orde zijn. Indien met besturen wordt gesproken over visie en beleid dienen de uitgangspunten en (financiële) kaders vooraf helder geformuleerd te worden.

6) *Opstellen standaard technisch / functioneel programma van eisen voor schoolgebouwen*

De gemeente voert aanvullend beleid met betrekking tot onderwijshuisvesting wat resulteert in extra bouweisen. Om de inpassing van deze bouweisen beter te borgen (en wellicht ook te kunnen toetsten) is het aan te bevelen een standaard technisch en functioneel programma van eisen voor schoolgebouwen op te stellen.

De schoolbesturen hebben een andere perceptie van de kwaliteit van schoolgebouwen dan de gemeente. De uitgangspunten als "sober en doelmatig", "aanvaardbaar huisvestingsniveau", "nut en noodzaak" zijn onvoldoende helder. Aanbevolen wordt het vereiste of gewenste kwaliteitsniveau transparant te omschrijven, bijvoorbeeld door middel van een model Programma van Eisen waarin onder andere duurzaamheidsaspecten staan en waaraan ook de gemeente de schoolbesturen kan houden voor wat betreft de onderhoudsstaat. Dit Programma van Eisen is dan leidraad voor zowel nieuwbouw als onderhoudsplannen en moet in relatie staan tot de door de schoolbesturen van het Rijk te ontvangen vergoedingen voor materiële instandhouding, alsmede de financiële normen in de Verordening.

Op basis van het programma van eisen kunnen gemeente en schoolbesturen dan (ieder vanuit hun verantwoordelijkheid) afspraken maken om per school tot zo goed mogelijke kwaliteit van huisvesting en zo laag mogelijke exploitatiekosten te komen.

7) *Versterken kaderstellende en controlerende rol gemeenteraad*

Geadviseerd wordt om de kaderstellende rol van de raad te versterken door bij raadsvoorstellen ook inzicht te geven in mogelijke alternatieven, en de daaruit resulterende kaders zodanig meetbaar te formuleren dat hiermee de basis wordt gelegd voor een goede informatievoorziening aan, en actieve invulling van de controlerende functie door de raad.

9. Reactie College op conceptrapport

Conform de in het Onderzoeksprotocol opgenomen procedure heeft de Rekenkamer het conceptrapport aan het College aangeboden voor bestuurlijk hoor en wederhoor. Het College heeft hierop gereageerd bij brief van 2 mei 2012. De inhoud van deze brief is onderstaand integraal verwoord.

Geachte heer De Schipper,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het onderzoek van de Rekenkamer West-Brabant naar de huisvesting van onderwijs en het functioneren van de decentrale verantwoordelijkheid ten aanzien van onderwijshuisvesting. In de conclusies en aanbevelingen, die u in de verslaglegging van uw onderzoek presenteert, kunnen wij ons in algemeenheid vinden. Zonder al te veel op onderdelen in te gaan op uw onderzoek, willen wij een paar kanttekeningen maken.

Wij onderschrijven de behoefte aan geactualiseerd meerjarenbeleid op het gebied van onderwijshuisvesting. Gezien de groeiende leegstand en het verouderde gebouwenbestand is het noodzakelijk richting de toekomst keuzes te maken op basis van integraal beleid, waardoor de capaciteit beter zal aansluiten op de kwantitatieve behoefte.

In het Collegeprogramma 2010-2014 'Duurzaam Kiezen' wordt onderwijs-huisvesting genoemd als een van de belangrijkste opgaven in deze bestuursperiode. Wij hebben in de prioriteitstelling gekozen in eerste instantie een huisvestingsplan voor het primair onderwijs op te stellen om vervolgens afspraken te maken met het voortgezet onderwijs. Deze keuze is tweeledig; onze wettelijke rol ten aanzien van het primair onderwijs is groter dan bij het voortgezet onderwijs. Daarnaast is de gebouwenportefeuille voor het primair onderwijs groter en is daar het probleem van leegstand nu al voelbaar. Op dit moment ontwikkelen wij in samenwerking met het onderwijs een strategisch huisvestingsplan voor het primair onderwijs. In dit huisvestingsplan zoeken we de verbinding met andere, aanpalende beleidsterreinen en kijken we naar de ontwikkeling van de wijk, om zodoende een integrale huisvestingsvisie op te leveren.

Zodra deze visie op onderwijshuisvesting is geformuleerd, zullen wij deze aanvullen met de benodigde investeringen en zorg dragen voor borging van gemaakte afspraken en budgetten alvorens tot uitvoering over te gaan. Een breed gedragen toekomstvisie voorzien van een financiële meerjaren planning waarin zowel de investeringen m.b.t. onderhoud, vervanging, aanpassing en renovatie, alsmede kosten als gevolg van leegstand en eventuele tijdelijke huisvesting zijn verwerkt, zien wij als een essentieel outputonderdeel van onze bestuursopdracht duurzame financiering. Doordacht geformuleerd en geaccepteerd meerjarenbeleid zal ad-hoc besluitvorming beperken en biedt mogelijkheden om noodgedwongen procedures te minimaliseren. Uw suggestie te komen tot een gemeentelijk voorzieningen- en accommodatiebeleid zullen wij in overweging nemen, echter vormt niet de kern van de opdracht waar we momenteel aan werken.

Wij erkennen dat bij het ontwikkelen van dit nieuwe beleid geen eenduidig inzicht bestaat in de capaciteit en kwaliteit van gebouwen. Echter willen wij benadrukken dat voorafgaand aan besluitvorming deze informatie altijd wordt geverifieerd in

relatie tot het te nemen besluit. Er kan daardoor nimmer sprake zijn van besluitvorming op basis van onvolledige of onjuiste informatie. In de werkgroep onderwijshuisvesting wordt, zoals aangegeven, gewerkt aan het verifiëren en actualiseren van het gegevensbestand. Er wordt gewerkt aan een eenduidige registratie van relevante kenmerken, zoals capaciteit, kwaliteit, onderhoudskosten, leegstand, medegebruik etc. Daarnaast zijn wij op zoek naar een beheersmethodiek die ons moet helpen het up to date houden van dit bestand te vereenvoudigen.

Hoewel wij van mening zijn dat de communicatie met onze onderwijspartners niet slecht is, zullen wij streven naar een verbeterde communicatie met de betrokken schoolbesturen. Wij merken hierbij op dat wij van partijen ook verlangen te handelen overeenkomstig vastgestelde procedures en lokale en landelijke onderwijswetgeving. De praktijk wijst uit dat partijen ons met regelmaat vragen hiermee flexibel om te gaan, wat de effectiviteit niet ten goede komt.

Uw aanbeveling m.b.t. het opstellen van een standaard technisch / functioneel programma van eisen waarin termen als sober en doelmatig en nut en noodzaak helder worden verwoord, en ambities op het gebied van duurzaamheid en onderhoudstaat worden geformuleerd, vinden wij interessant. Wij staan open voor nadere uitwerking hiervan en wachten vooralsnog de landelijke ontwikkelingen die hieromtrent spelen en het daaruit voortkomende advies van de VNG af.

Wij zullen in onze bestuurlijke voorstellen aan de gemeenteraad de uit besluitvorming resulterende kaders meetbaar formuleren, zodat de gemeenteraad actief invulling kan geven aan haar controlerende rol.

Resumerend: uw onderzoek biedt ons diverse handvatten om onze verantwoordelijkheden met betrekking tot onderwijshuisvesting nog beter invulling te geven. Wij zullen de resultaten van uw onderzoek meenemen in de huidige en toekomstige ontwikkelingen binnen onze gemeente.

10. Nawoord

Uit de reactie in het kader van het bestuurlijk hoor en wederhoor blijkt dat het College zich in zijn algemeenheid in de conclusies en aanbevelingen kan vinden. De Rekenkamer zal de voortgang van de in de brief aangegeven ontwikkelingen met interesse volgen.

Bijlagen

- Bijlage 1 Bronvermelding documenten gemeente Roosendaal
- Bijlage 2 Begrippenlijst
- Bijlage 3 Overzicht deelnemende schoolbesturen enquête
- Bijlage 4 Overzicht figuren en tabellen
- Bijlage 5 Enquête
- Bijlage 6 Samenvatting resultaten enquête (gemeente Roosendaal)
- Bijlage 7 Procedure cyclus Programma en Overzicht
- Bijlage 8 Normen- en toetsingskader

Bijlage 1 Bronvermelding documenten gemeente Roosendaal

- Voetnoot 1: Periodiek Onderhouds Rapport gemeentefonds 2010: Het Periodiek Onderhoudsrapport (POR) is een jaarlijks rapport, dat tot doel heeft inzicht te geven in de werking van het verdeelstelsel van het gemeentefonds in vergelijking met de ontwikkeling van de kostenstructuur bij de gemeenten. Het Periodiek Onderhouds-rapport wordt in opdracht van het ministerie van Binnenlandse zaken uitgevoerd.
- Voetnoot 2: Bron: Wet op het Primair Onderwijs (artikel 148) en Wet op het Voortgezet Onderwijs (artikel 99)
- Voetnoot 3: Bron o.a.: Benchmarkonderzoek exploitatiekosten schoolgebouwen voortgezet onderwijs 2007 (Hevo bv, sector onderwijs)
- Voetnoot 4: Bron: <http://www.vng.nl/smartsite.dws?id=57431&it=2> (8 augustus 2011)
- Voetnoot 5: Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek 2011
- Voetnoot 6: Bron: Overzicht aantal leerlingen d.d. 30 mei 2011
- Voetnoot 7: Bron: Overzicht onderwijsgebouwen en besturen per 1 januari 2011
- Voetnoot 8: Bron: Raadsmededeling 23 augustus 2011: "Een van de belangrijkste speerpunten voor Roosendaal is het aantrekkelijk zijn voor jonge talentvolle inwoners. Het Johan Cruyff College is op het gebied van onderwijs en sport daarvoor een strategische randvoorwaarde. Het past ook in de ambitie om een aantrekkelijke onderwijsstad te zijn met MBO-i- niveau. Ook het inspelen op de vraag naar HBO onderwijs in Roosendaal verdient alle aandacht. Gelukkig zijn op dit gebied de eerste resultaten al zichtbaar aan het worden. Hoewel Roosendaal te maken heeft met het gegeven dat de bevolking krimpt, vergriest en ontgroent, is het kunnen bieden van een sterke en volwaardige onderwijsketen (van jong tot oud, van lagere school tot hogere school) van cruciaal belang.
- Voetnoot 9: Bron: Raadsbesluit 22 juli 2004; verdere verzelfstandiging en bestuurlijke schaalvergroting Openbaar Primair Onderwijs
- Voetnoot 10: Bron: 28 maart 2011; intentieverklaring gezamenlijk strategisch huisvestingsplan primair onderwijs "samen bouwen aan vertrouwen"
- Voetnoot 11: Bron: Raadsmededeling 28 september 2011
- Voetnoot 12: Bron: Raadsbesluit 27 november 1997, actualiseren van de gemeentelijke Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs
- Voetnoot 13: Bron: Raadsbesluit 28 januari "Onbillijkheden" in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs
- Voetnoot 14: Bron: B&W besluit 3 april 2001 Onbillijkheden huisvestingsverordening
- Voetnoot 15: Bron: Raadsbesluit 19 december 2002 Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs
- Voetnoot 16: Bron: Raadsbesluit 19 december 2002 Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs
- Voetnoot 17: Bron: Raadsbesluit 31 mei 2006 wijziging Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs
- Voetnoot 18: Bron: Raadsbesluit 16 april 2009 Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs
- Voetnoot 19: Bron: Raadsbesluit 12 december 2002 Verordening Overleg Lokaal; Onderwijsbeleid
- Voetnoot 20: Bron: Raadsbesluit 25 februari 2010 Verordening Financiële en Materiële Gelijkstelling Onderwijs

Voetnoot 21:	Bron: interview kernfunctionarissen
Voetnoot 22:	Bron: 28 maart 2011; intentieverklaring gezamenlijk strategisch huisvestingsplan primair onderwijs "samen bouwen aan vertrouwen"
Voetnoot 23:	Bron: Bestuursopdracht "Duurzame financiering onderwijshuisvesting"
Voetnoot 24:	Bron: interviews schoolbesturen
Voetnoot 25:	Bron: interviews schoolbesturen
Voetnoot 26:	Bron: interviews schoolbesturen
Voetnoot 27:	Bron: interviews schoolbesturen
Voetnoot 28:	Bron: interviews schoolbesturen
Voetnoot 29:	Bron: 28 maart 2011; intentieverklaring gezamenlijk strategisch huisvestingsplan primair onderwijs "samen bouwen aan vertrouwen"
Voetnoot 30:	Raadsbesluit 28 april 2005 Brede School Zwanehof
Voetnoot 31:	Kruisjeslijst bijlage 1 bij Verordening, gepubliceerd 1 september 2008
Voetnoot 32:	Bron: interviews schoolbesturen
Voetnoot 33:	Bron: 28 maart 2011; intentieverklaring gezamenlijk strategisch huisvestingsplan primair onderwijs "samen bouwen aan vertrouwen"
Voetnoot 34:	Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente
Voetnoot 35:	Bron: Tussenrapportage werkgroep onderwijshuisvesting, 28 september 2011
Voetnoot 36:	Bron: Tweejaarlijkse updates van de leerlingprognoses
Voetnoot 37:	Bron: Prognoses maart 2009
Voetnoot 38:	Bron: Prognoses maart 2009
Voetnoot 39:	Bron: Raadsmededeling van 16 september 2009 "Naar een duurzame financiering van onderwijshuisvesting"
Voetnoot 40:	Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente
Voetnoot 41:	Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente
Voetnoot 42:	Bron: Bouwtechnische schouw 1 april 2010
Voetnoot 43:	Bron: enquête schoolbesturen
Voetnoot 44:	Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente
Voetnoot 45:	Bron: interviews schoolbesturen
Voetnoot 46:	Bron: gespreksverslag interview en enquêtes vo
Voetnoot 47:	Bron: interviews schoolbesturen
Voetnoot 48:	Bron: interviews schoolbesturen
Voetnoot 49:	Bron: interviews schoolbesturen
Voetnoot 50:	Bron: 28 maart 2011; intentieverklaring gezamenlijk strategisch huisvestingsplan primair onderwijs "samen bouwen aan vertrouwen"
Voetnoot 51:	Bron: 28 september 2011; Tussenrapportage werkgroep onderwijshuisvesting
Voetnoot 52:	Bron: Raadsbesluit 26 februari 2004 Peuterspeelzaalwerk en onderwijshuisvestingsaangelegenheden
Voetnoot 53:	Bron: Lokaal Educatieve Agenda, oktober 2007
Voetnoot 54:	Bron: interviews kernfunctionarissen
Voetnoot 55:	Bron: interviews kernfunctionarissen
Voetnoot 56:	Bron: 28 september 2011; Tussenrapportage werkgroep onderwijshuisvesting
Voetnoot 57:	Bron: 28 september 2011; Tussenrapportage werkgroep onderwijshuisvesting
Voetnoot 58:	Bron: collegeprogramma's en begrotingen, div. jaren
Voetnoot 59:	Bron: Collegeprogramma 2006-2010, Programma 3. Onderwijs, pag. 16 ev.
Voetnoot 60:	Bron: Lokaal Educatieve Agenda, oktober 2007
Voetnoot 61:	Bron: B&W-besluit 15 november 2010, Evaluatie Lokaal Educatieve Agenda

- Voetnoot 62: Collegeprogramma 2010-2014, Prioriteit Onderwijs en Onderwijshuisvesting, pag. 21 ev.
- Voetnoot 63: Bron: Begroting 2010, pag. 31 ev.
- Voetnoot 64: Bron: Begroting 2011, pag. 25 ev.
- Voetnoot 65: Bron: Begroting 2011, pag. 25 ev.
- Voetnoot 66: Bron: Begroting 2011, pag. 25 ev.
- Voetnoot 67: Bron: Bijstelling PB 2010 in PG 2010, pag. 8 ev.
- Voetnoot 68: Bron: Lokaal Educatieve Agenda 2011-2014
- Voetnoot 69: Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente
- Voetnoot 70: Bron: Collegeprogramma 2006-1010, programma onderwijs
- Voetnoot 71: Bron: Raadsmededeling 16 juli 2009 inzake nieuwbouw vmbo (verwijst naar raadsmededeling 128; 6 juli 2009)
- Voetnoot 72: Bron: Raadsbesluit 16 december 2009 nieuwbouw VMBO Da Vinci College, incl. kredietstelling
- Voetnoot 73: Bron: Raadsmededeling, ongedateerd Nieuwbouw Stadskantoor/VMBO
- Voetnoot 74: Bron: interviews schoolbesturen
- Voetnoot 75: Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente
- Voetnoot 76: Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente
- Voetnoot 77: Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente
- Voetnoot 78: Bron: Raadsbesluit 26 april 2007, Ontwikkeling Zuidoostkwartier
- Voetnoot 79: Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente
- Voetnoot 80: Bron: Raadsbesluit 12 november 2008, Extra milieumaatregelen Zuidoostkwartier
- Voetnoot 81: Bron: Raadsbesluit 15 juli 2009, Kredietstelling nieuwbouw Jan Tinbergen College
- Voetnoot 82: Bron: Raadsmededeling 16 september 2009 "Naar een duurzame financiering van onderwijshuisvesting"
- Voetnoot 83: Bron: interviews schoolbesturen
- Voetnoot 84: Bron: interviews kernfunctionarissen
- Voetnoot 85: Bron: Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs, 24 april 2009
- Voetnoot 86: Bron: Leerlingenprognose april 2002
- Voetnoot 87: Bron: Ruimtebehoefte PO/VO 2001-2017
- Voetnoot 88: Bron: Leerlingenprognoses en ruimtebehoefte, maart 2009
- Voetnoot 89: Bron: Leerlingenprognoses en ruimtebehoefte, maart 2009
- Voetnoot 90: Bron: Leerlingenprognoses en ruimtebehoefte, maart 2009
- Voetnoot 91: Bron: Leerlingenprognoses en ruimtebehoefte, maart 2009
- Voetnoot 92: Bron: Leerlingenprognoses en ruimtebehoefte, maart 2009
- Voetnoot 93: Bron: Overzicht aantal leerlingen versus geprognosticeerde aantallen, 30 mei 2011
- Voetnoot 94: Bron: interviews kernfunctionarissen
- Voetnoot 95: Bron: interviews schoolbesturen
- Voetnoot 96: Bron: interviews kernfunctionarissen
- Voetnoot 97: Bron: interviews schoolbesturen
- Voetnoot 98: Er bestaat tot op heden in Nederland geen algemeen aanvaarde beschrijving van de (nieuwbouw) kwaliteit van huisvesting.
- Voetnoot 99: Bron: Raadsbesluit 18 december 2003 Beleidslijn impuls functionele kwaliteit in het primair onderwijs en Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs
- Voetnoot 100: Bron: Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs
- Voetnoot 101: Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente
- Voetnoot 102: Bron: interviews schoolbesturen
- Voetnoot 103: Bron: Bouwtechnische schouw en financieel meerjarenperspectief 1 april 2010
- Voetnoot 104: Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente
- Voetnoot 105: Bron: Budgetbewaking per programma 201001-201014
- Voetnoot 106: Conform de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente kunnen o.a. de volgende voorzieningen worden

- aangevraagd: (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding, eerste inrichting onderwijsleerpakket en meubilair, aanpassingen en onderhoud.
- Voetnoot 107: Bron: Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs
- Voetnoot 108: Bron: Ontwikkel- en realisatieovereenkomst basisschool De Singel, d.d.16 januari 2007
- Voetnoot 109: Bron: Raadsbesluit 27 juni 2007, Tijdelijke uitbreiding Jan Tinbergen College met semi-permanente lokalen
- Voetnoot 110: Bron: Raadsbesluit 31 mei 2007 Overboeking boekwaarde Pius X-school naar grondexploitatie Kalsdonk en storten vrijvallende kapitaallasten in BestemmingsReserve huisvesting onderwijs
- Voetnoot 111: Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente
- Voetnoot 112: Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente
- Voetnoot 113: Bron: Raadsbesluit 15 juli 2009 Kredietstelling Jan Tinbergen College
- Voetnoot 114: Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente
- Voetnoot 115: Bron: 28 september 2011; Tussenrapportage werkgroep onderwijshuisvesting
- Voetnoot 116: Bron: interviews schoolbesturen
- Voetnoot 117: Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente
- Voetnoot 118: Bron: interviews schoolbesturen
- Voetnoot 119: Bron: Rekenkameronderzoek onderwijshuisvesting Roosendaal 1999
- Voetnoot 120: Bron: Rapportage Financiering Onderwijshuisvesting, 17 mei 2004
- Voetnoot 121: Bron: Uitgangspuntennotitie BestemmingsReserve Onderwijshuisvesting, d.d. 1 juli 2009
- Voetnoot 122: Bron: Raadsmededeling, ongedateerd, "Naar een duurzame financiering van onderwijshuisvesting"
- Voetnoot 123: Bron: Raadsmededeling, ongedateerd, "Naar een duurzame financiering van onderwijshuisvesting"
- Voetnoot 124: Bron: interviews schoolbesturen
- Voetnoot 125: Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente
- Voetnoot 126: Bron: Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs
- Voetnoot 127: Bron: Second-opinion DO-begroting Jan Tinbergen College, 11 december 2008
- Voetnoot 128: Bron: Budget versus ramingen Jan Tinbergen College, 23 december 2008
- Voetnoot 129: Bron: Raadsbesluit 31 mei 2007 Overboeking boekwaarde Pius X-school naar grondexploitatie Kalsdonk en storten vrijvallende kapitaallasten in BestemmingsReserve huisvesting onderwijs
- Voetnoot 130: Bron: Beheersrekening 2008 en 2009
- Voetnoot 131: Bron: Inkoop- en aanbestedingsreglement, 24 december 2009
- Voetnoot 132: Bron: Beheersrekening 2009
- Voetnoot 133: Bron: interviews schoolbesturen
- Voetnoot 134: Bron: interviews kernfunctionarissen gemeente
- Voetnoot 135: Bron: interviews schoolbesturen
- Voetnoot 136: De vergelijking tussen de vijf betrokken gemeenten wordt in de koepelnotitie behandeld

Bijlage 2 Begrippenlijst

B&W	College van Burgemeester en Wethouders
BO	Bestuurlijk Overleg; het jaarlijks overleg met gemeente en schoolbesturen aangaande de jaarlijkse ontwikkelingen ten aanzien van onderwijshuisvestingsbeleid.
BVO	Bruto Vloer Oppervlak
DVC	Da Vinci College
HPO	Huisvestings Programma Onderwijs
IHP	Integraal HuisvestingsPlan
JTC	Jan Tinbergen College
KPO	Stichting Katholiek Primair Onderwijs Roosendaal
LEA	Lokaal Educatieve Agenda
LOF	Lokaal Onderwijs Forum (zie ook BO)
MIP	Meerjaren Investeringsplan
MOP	Meerjaren Onderhoudsplanung
MSP	Meerjaren Strategisch Plan
OC	Onderwijs Carrousel
OHP	Onderwijs Huisvestingsprogramma
OOGO	Het (wettelijk verankerde) Op Overeenstemming Gericht Overleg tussen de gemeente en schoolbesturen. Vanaf 2009 vervangt het Bestuurlijk Overleg het OOGO. Voor de leesbaarheid is de term Bestuurlijk Overleg aangehouden, ook voor verwijzingen naar het overleg in de periode 1997-2009 (met uitzondering in bronvermeldingen)
PO	Primair Onderwijs
REC-4	Regionaal Expertise Centrum, categorie 4
SBO	Speciaal Basis Onderwijs
STER	Stuurgroep Educatie Roosendaal (zie ook BO)
VHO	Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs
VMBO	Vorbereidend Middelbaar Beroeps Onderwijs
VNG	Vereniging Nederlandse Gemeenten
VO	Voortgezet Onderwijs
VROM	Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu

Bijlage 3 Overzicht deelnemende schoolbesturen enquête

De volgende schoolbesturen zijn aangeschreven voor deelname aan de "Enquête Rekenkameronderzoek Huisvesting Onderwijs West – Brabant":

KPO	PO
OBWB	PO
Stichting Pallas	PO
VPCO	PO
SOVOR	VO
OMO	VO

Bijlage 4 Overzicht figuren en tabellen

Figuur

Paginnummer

1	Schematische weergave aanpak	13
2	Overzicht scholen en schoolbesturen	19
3	Voorbeeld datacard gebouwregistratie	31+32
4	Schema werkgroep onderwijshuisvesting	39
5	Doelstellingen uit Gemeentebegroting	40
6	Beleidskaders uit Gemeentebegroting	42
7	Doelstellingen en te bereiken effecten uit Gemeentebegroting	42
8	Prestaties uit Gemeentebegroting	43
9	Activiteiten uit Gemeentebegroting	43
10	Begrote kosten uit Gemeentebegroting	44
11	Schematisch programma onderwijs uit Gemeentebegroting	44
12	Leerlingenprognose aantallen leerlingen Primair Onderwijs 2001-2021	54
13	Ruimtebehoefte in aantallen op basis van Prognoses Primair Onderwijs	55
14	Benodigd oppervlak op basis van leerlingenprognoses Voortgezet Onderwijs	56
15	Prognoses 2009 aantallen leerlingen Primair Onderwijs	57
16	Leerlingenprognose 2009 aantallen leerlingen Voortgezet Onderwijs	58
17	Grafisch verloop leerlingenprognose Voortgezet Onderwijs	58
18	Geprognosticeerd en werkelijk aantal leerlingen	60
19	Resultaten technische schouw 2010	64
20	Overzicht uitgaven en investeringen Onderwijshuisvesting 2006-2010	73
21	Lasten en reserveringen onderwijshuisvesting 2005-2012	75
22	Voorlopige bevindingen probleemverkenning	77
23	Begroting 2010 – Lasten	78
24	Begroting 2010 – Baten	78
25	Ontwikkeling financiën onderwijshuisvesting 2006-2010	80

Bijlage 5 Enquête

Enquête Rekenkameronderzoek Huisvesting Onderwijs West - Brabant

Naam bevoegd gezag:
Enquête ingevuld door:
Functie:
Enquête ingevuld voor de gemeente:
Datum:

1. Algemeen:

Op welke wijze is onderwijshuisvestingsbeleid tot stand gekomen en resulteert dit in duidelijke doelstellingen?

Vraag 1.1: Hoe wordt u en de andere bevoegden gezagen betrokken bij het formuleren van onderwijshuisvestingsbeleid?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Vraag 1.2: Omschrijf welk beleid de gemeente voert met betrekking tot onderwijshuisvesting?

.....
.....
.....
.....
.....

Vraag 1.3: Wat vindt u van het onderwijshuisvestingsbeleid van de gemeente?

Score:

1 = slecht 2 = onvoldoende 3 = matig 4 = voldoende 5 = goed

Score:

Toelichting (vereist):

.....

.....

Vraag 1.4: Ten aanzien van welke ontwikkelingen (met betrekking tot onderwijshuisvesting) dient de gemeente nog beleid te formuleren?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. Inhoudelijk - technisch:

Resulteert het beleid in kwalitatief en kwantitatief passende huisvesting?

Vraag 2.1: Wat is de (gemiddelde) kwaliteit van uw schoolgebouwen (voor zover dit de verantwoordelijkheid is van de gemeente)?

Score:

1 = slecht 2 = onvoldoende 3 = matig 4 = voldoende 5 = goed

Technisch:

Functioneel*:

Energieverbruik / binnenklimaat:

Toelichting:

.....

.....

.....

* O.a.: aansluiting onderwijskundige visie, flexibiliteit..

Vraag 2.2: Hoe gaat de gemeente om met haar onderhoudsverplichting?*

.....
.....
.....
.....

* Vraag alleen van toepassing voor het basisonderwijs

Vraag 2.3: Hoe en waar is specifiek beleid ten aanzien van de kwaliteit (technisch als functioneel) van schoolgebouwen beschreven?

.....
.....
.....
.....
.....

Vraag 2.4: Hoe zijn de (gemiddelde) exploitatielasten van uw schoolgebouwen (in relatie tot de materiele instandhoudings - vergoeding)?

Score:

1 = zeer laag 2 = laag 3 = neutraal 4 = hoog 5 = zeer hoog

Score:

Toelichting:

.....
.....
.....

Vraag 2.5: a) Sluit de capaciteit van de huisvesting aan op de normatieve ruimtebehoefte?

.....
.....
.....

b) Wat is hierbij de verwachting voor de toekomst?

.....
.....
.....

Vraag 2.6: Hoe wordt momenteel omgegaan met (eventuele) leegstand binnen schoolgebouwen?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

3. Financieel:

Welke kosten zijn aan onderwijshuisvesting gebonden?

Hoe wordt de verdeling van de middelen bepaald?

Waardoor worden verschillen in kostenniveau tussen de betrokken gemeenten veroorzaakt?

Vraag 3.1: Hoe worden de budgetten voor toegekende voorzieningen vastgesteld?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Vraag 3.2: Worden toegekende voorzieningen (als nieuwbouw en uitbreiding) doorgaans binnen het vooraf gestelde budget gerealiseerd?

Zo niet, waardoor niet?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Vraag 3.3: Hoe wordt omgegaan met mogelijke overschrijdingen van het budget?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

4. Bestuurlijk:

Is de gemeenteraad in staat gesteld om invulling te geven aan zijn kaderstellende en controlerende rol?

Vraag 4.1: Hoe wordt u geïnformeerd over enerzijds de kaders die de Raad stelt ten aanzien van onderwijshuisvesting en anderzijds over de keuzes die de Raad hierover maakt?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Vraag 4.2: Wat vindt u van de kaderstellende rol van de Raad en de keuzes die de Raad hierover maakt?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Bijlage 6 Samenvatting resultaten enquête

1.1 Hoe wordt u en de andere bevoegden gezagen betrokken bij het formuleren van onderwijshuisvestingsbeleid?

Het onderwijshuisvestingsbeleid wordt in algemene zin besproken met de schoolbesturen binnen de reguliere overlegvormen (STER-overleg). Uit een aantal enquêtes blijkt dat er incidenteel extra overleg wordt gepleegd over specifieke vraagstukken.

1.2 Omschrijf welk beleid de gemeente voert met betrekking tot onderwijs-huisvesting?

Uit de enquêtes met schoolbesturen blijkt dat het gevoerde beleid van de gemeente verschillend wordt ervaren. Van afwachtend tot proactief, van sober en doelmatig tot weinig doortastend. De enquêtes geven de indruk dat het beleid recentelijk (door een deel van de schoolbesturen) positiever wordt ervaren.

1.3 Wat vindt u van het onderwijshuisvestingsbeleid van de gemeente?

Score 2,9. Het vigerend onderwijsbeleid van de gemeente wordt als matig ervaren. Er zit wel verschil in de VO en PO scholen. Voor VO geldt dat er geen visie is waar gezamenlijk naar toe wordt gewerkt. Voor PO is het beeld iets positiever maar ook hier ontbreekt een duidelijk regie/uitwerking.

1.4 Ten aanzien van welke ontwikkelingen (met betrekking tot onderwijs-huisvesting) dient de gemeente nog beleid te formuleren?

Vele ontwikkelingen, voorbeelden zijn: Een visie voor het voorgezet onderwijs binnen de gemeente. Functionele staat van de schoolgebouwen, niet geschikt voor toekomstig onderwijs. Gymlokalen en buitensport mogelijkheden ondermaats. Krimp/leegstand vraagstuk.

2.1 Wat is de (gemiddelde) kwaliteit van uw schoolgebouwen (voor zover dit de verantwoordelijkheid is van de gemeente)?

Score Technisch	3,4 (3 = matig en 4 = voldoende)
Score Functioneel	3,0 (3 = matig)
Score Energieverbruik / binnenklimaat	2,9 (2 = onvoldoende)

2.2 Hoe gaat de gemeente om met haar onderhoudsverplichting?

Rondom de uitvoering van de onderhoudsverplichting van de gemeente is geen duidelijke lijn te herkennen binnen de enquêtes. De ervaringen zijn wisselend positief, het HPO wordt niet als een probleem ervaren.

2.3 Hoe en waar is specifiek beleid ten aanzien van de kwaliteit (technisch en functioneel) van schoolgebouwen beschreven?

Beleid is binnen de enquêtes niet geconstateerd anders dan de verordening.

2.4 Hoe zijn de (gemiddelde) exploitatielasten van uw schoolgebouwen (in relatie tot de materiële instandhoudingvergoeding)?

Score 3,6. De hoge exploitatielasten hebben een wisselende oorzaak. (3 = neutraal en 4 = hoog).

2.5 Sluit de capaciteit van de huisvesting aan op de normatieve ruimtebehoefte en wat is hierbij de verwachting voor de toekomst?

In de huidige situatie is het beeld wisselend, er is sprake van zowel leegstand als tekort. In de toekomst blijft dit beeld wisselend maar komt de nadruk meer op leegstand te liggen.

2.6 Hoe wordt momenteel omgegaan met (eventuele) leegstand binnen school-gebouwen?

Geen specifiek beleid voor ontwikkeld. Waar mogelijk opvulling met, met name peuterspeelzaal, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang.

3.1 Hoe worden de budgetten voor toegekende voorzieningen vastgesteld?

Wisselend beeld, in het algemeen wordt verondersteld dat de gemeente dit bepaald aan de hand het HPO/MOP's.

3.2 Worden toegekende voorzieningen (als nieuwbouw en uitbreiding) doorgaans binnen het vooraf gestelde budget gerealiseerd? Zo niet waardoor niet?

Over het algemeen wel.

3.3 Hoe wordt omgegaan met mogelijke overschrijdingen van het budget?

Afhankelijk van de situatie. Geen duidelijk lijn.

4.1 Hoe wordt u geïnformeerd over enerzijds de kaders die de Raad stelt ten aanzien van onderwijshuisvesting en anderzijds over de keuzes die Raad hierover maakt?

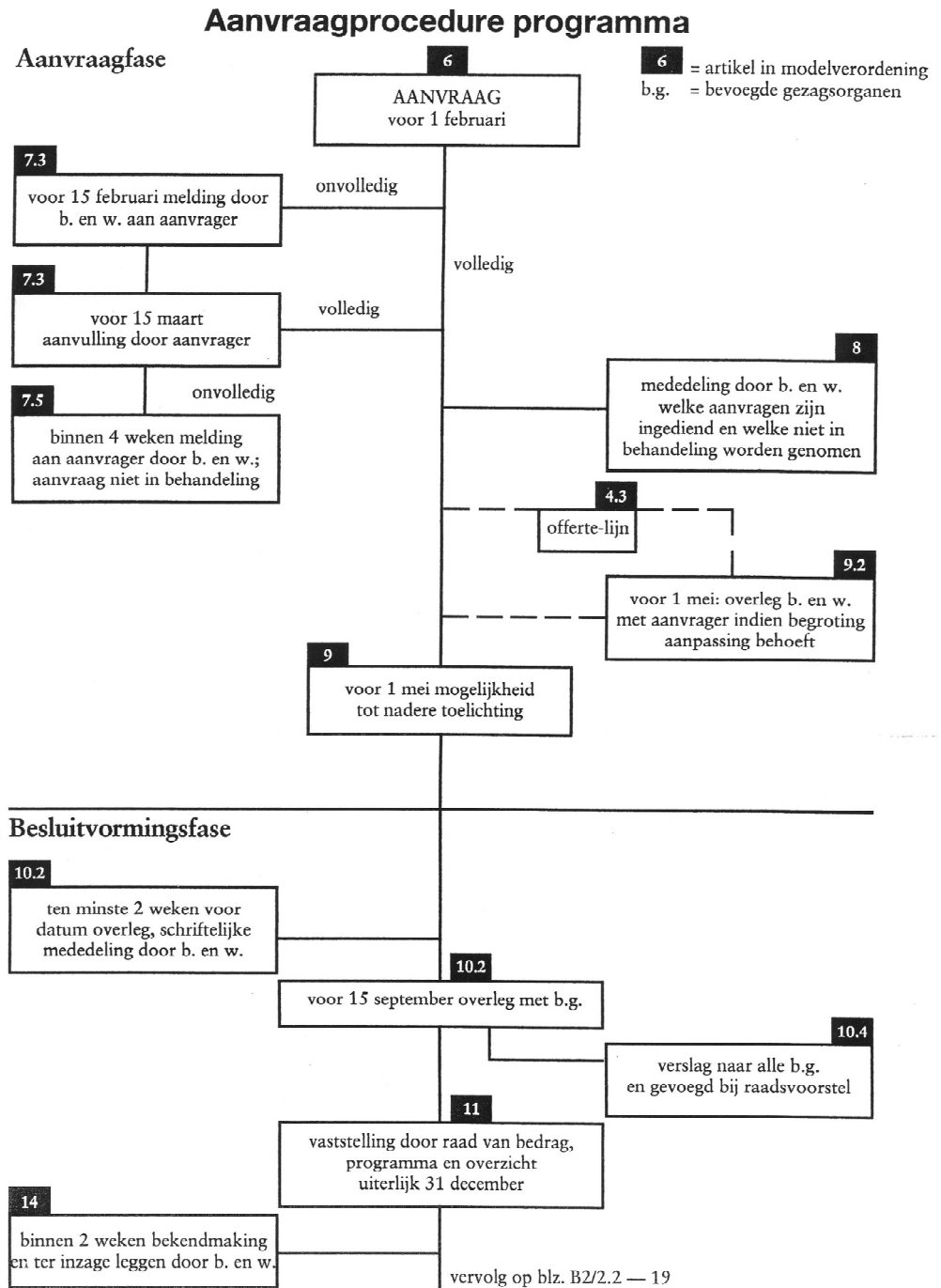
Er is geen duidelijke lijn vast te stellen rond de informatievoorziening vanuit de Raad richting de schoolbesturen (en vanuit de schoolbesturen richting de Raad) anders dan de reguliere periodieke overlegvormen (STER overleg) en schriftelijke verslaglegging en verordeningen. Andere informatievoorziening is incidenteel en niet gereguleerd.

4.2 Wat vindt u van de kaderstellende rol van de Raad en de keuzes die de Raad hierover maakt?

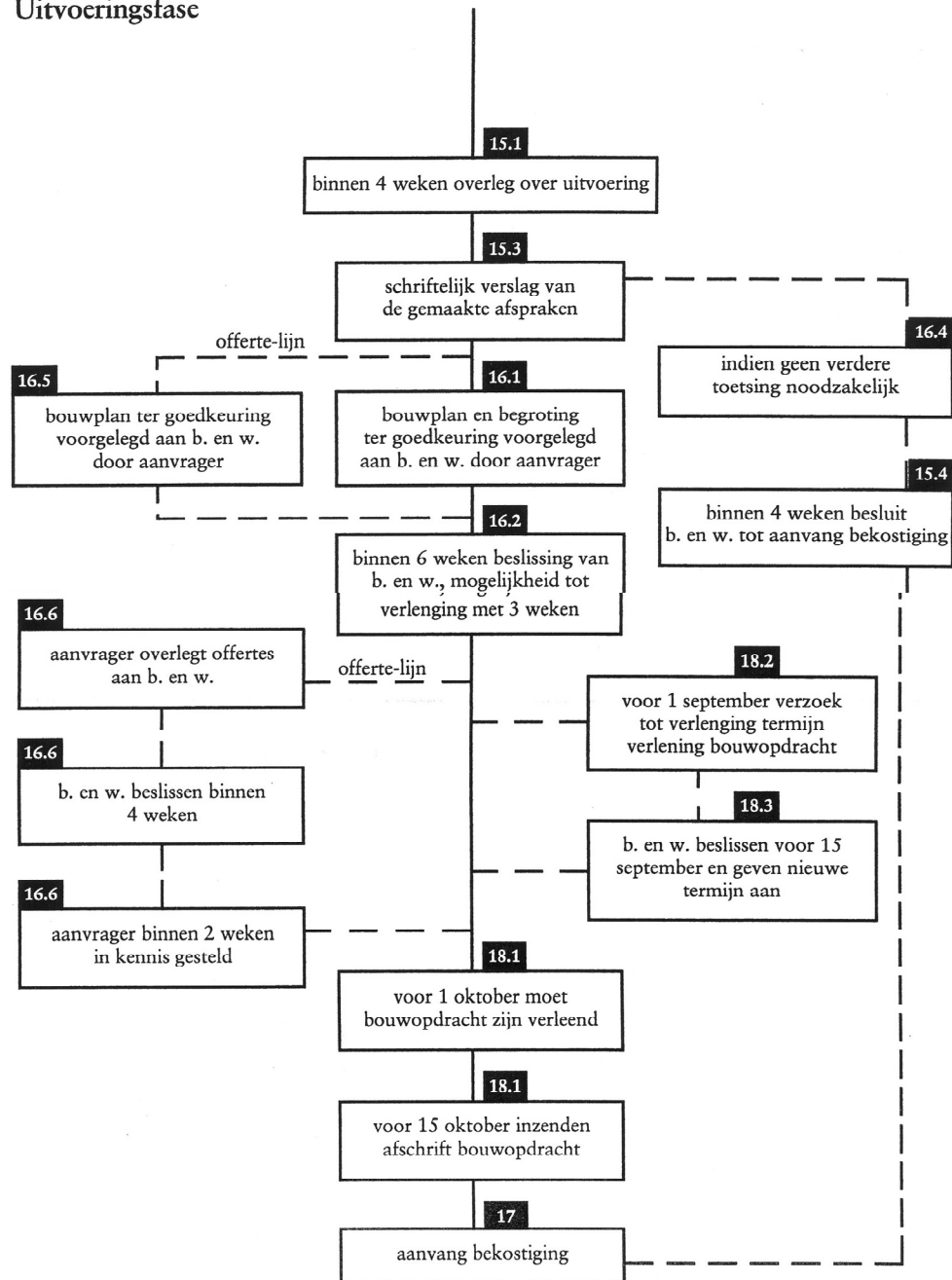
De kaderstellende rol en de keuzes die hierbij worden gemaakt door de Raad worden wisselend ervaren. In algemene zin hebben de schoolbesturen er weinig zicht op.

Bijlage 7 Procedure cyclus Programma en Overzicht

Bron: Modelverordening voorzieningen huisvesting onderwijs (VNG)



Uitvoeringsfase



Bijlage 8 Normen- en toetsingskader

1. BELEID

Deelvragen:

- *Op welke wijze is het beleid met betrekking tot onderwijshuisvesting tot stand gekomen?*
- *Heeft deze wijze van totstandkoming van het onderwijshuisvestingsbeleid geresulteerd in duidelijke doelstellingen?*
- *Is de gemeenteraad in staat gesteld invulling te geven aan haar kaderstellende en controlerende rol?*

Inhoud

Norm 1: De gemeente hanteert voor de inhoudelijke invulling van de onderwijshuis-vestingsverantwoordelijkheid de modelverordening van de VNG, dan wel een eigen gemeentelijke Verordening en actualiseert die indien nodig op basis van nieuwe inzichten en landelijke trends en ontwikkelingen. Er is eventueel sprake van een Integraal Huisvestings Plan / Meerjarenplanning waarin het inhoudelijke onderwijshuisvestingsbeleid is beschreven en de uitvoering en de benodigde budgetten over langere termijn is overeengekomen met de schoolbesturen.

Relevante feiten:

- Korte toelichting op inhoud van de modelverordening van de VNG (welke aspecten zijn daarin opgenomen, wat zijn de belangrijkste "spelregels, welke ontwikkelingen hebben zich m.b.t. deze modelverordening zelf voorgedaan). Bron: documentanalyse. Tekst is beginsel gelijk voor alle rapportages;
- Feitelijke beschrijving van de wijze waarop de verordening binnen de gemeente is vast- en bijgesteld, waaronder de wijze waarop inzichten, trends en ontwikkelingen daarbij zijn betrokken (indien relevant beschrijving in hoofdlijnen van proces vanaf 1998-2006, meer gedetailleerd vanaf 2007 tot 2010);

Totstandkoming beleid

Norm 2: Het onderwijshuisvestingsbeleid komt tot stand op basis van vaste overleg – en besluitvormingsstructuren, waarbij alle verantwoordelijken worden betrokken en hun rol vertolken

Relevante feiten:

- Feitelijke beschrijving van de wijze waarop de planning van het beleid, bijvoorbeeld door het integraal huisvestingsplan, zich heeft ontwikkeld (zelfde tijdslijn).

Verantwoordelijkheden

Norm 3: Bij de beleidsvorming zijn duidelijke afspraken gemaakt tussen de gemeente en de schoolbesturen over ieders verantwoordelijkheid c.q. de wijze waarop waar nodig afstemming plaatsvindt. Als onderdeel hiervan zijn tevens afspraken gemaakt m.b.t. eventuele (gedeeltelijke) doordecentralisatie van verantwoordelijkheden en budgetten.

Geen norm maar wel te onderzoeken: Op welke wijze gaan gemeente en schoolbesturen om met onduidelijkheden in verantwoordelijkheid als brandveiligheidsvoorzieningen en asbestverwijdering e.d., dan wel afspraken over investeringen in exploitatiekosten-verlagende voorzieningen.

Relevante feiten:

- Korte schets van in wetgeving vastgelegde verantwoordelijkheden en bevoegdheden;
- Korte schets van redenen waarom uit oogpunt van effectiviteit en doelmatigheid onderlinge afstemming gewenst is / nodig kan zijn;
- Feitelijke beschrijving van algemeen beleid dat de gemeente op dit punt voert (te ontleen aan beleidsdocumenten, IHP, etc., eventueel aangevuld met bevindingen uit interviews en enquête)
- Feitelijke beschrijving van concrete afspraken tussen gemeente en schoolbesturen.

Inzicht

Norm 4: Het beleid komt tot stand op basis van een goed en actueel inzicht in de bestaande kwantiteit en kwaliteit van schoolgebouwen. Er is sprake van een frequente update van dit inzicht.

Relevante feiten:

- Feitelijke beschrijving van documenten waarin de kwantiteit van de schoolgebouwen staat vermeld;
- Feitelijke beschrijving van documenten waarin de kwaliteit van de schoolgebouwen staat vermeld;
- Toets of gemeente en/of de scholen beschikken over een gebouwenbeheerssysteem

Norm 5: Het beleid komt tot stand op basis van een goed en actueel inzicht in de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de behoefte naar onderwijshuisvesting. Er is sprake van een frequente update van dit inzicht.

Relevante feiten:

- Kwantitatief: wanneer hebben leerlingenprognoses plaatsgevonden?
- Korte beschrijving van de systematiek
- Kwaliteit: welke aspecten betreft gemeente bij het beleid?
- Korte beschrijving van de systematiek

Samenwerking met schoolbesturen

Norm 6: Het beleid komt tot stand op basis van een gestructureerd proces waarin betrokken schoolbesturen in de gelegenheid worden gesteld om hun zienswijze op het gewenste beleid kenbaar te maken.

Relevante feiten:

- Aan de hand van documenten beschrijving van de wijze waarop het traject van beleidsvorming is gestructureerd (de opzet van het proces, betreft vooral periode vanaf ca. 2007 tot 2010)
- Op basis van documentenanalyse en interviews: ervaringen van gemeente en schoolbesturen (zelfde periode, nu de werking van het proces)

Maatschappelijke ontwikkelingen

Norm 7: Bij de beleidsvorming vindt afweging plaats m.b.t. de vraag en in hoeverre het gewenst / mogelijk is om huisvesting voor onderwijstaken te combineren met huisvesting voor andere maatschappelijke taken. Indien maatschappelijke ontwikkelingen daar aanleiding toe geven wordt het onderwijshuisvestingsbeleid daarop bijgesteld.

Relevante feiten:

- Beschrijving beleid gemeente m.b.t. samenhang met andere beleidsterreinen
- Concrete besluiten m.b.t. gecombineerde huisvesting, bijvoorbeeld ontwikkeling van de brede school

Doelstellingen

Norm 8: Er is sprake van duidelijke doelstellingen en de resultaten worden frequent gemonitord.

Relevante feiten:

- Beschrijving doelen die door de gemeente zijn geformuleerd (beschrijving in hoofdlijnen van proces vanaf 1998-2006, meer gedetailleerd vanaf ca. 2007 tot heden)(toets op SMART)

Kaderstellende functie gemeenteraad

Norm 9: De gemeenteraad heeft de mogelijkheid om op eigen initiatief kaders te formuleren mede op basis van (interne) discussies of meningsvorming.

Norm 10: Aan de gemeenteraad worden voorstellen gedaan op grond waarvan de Raad in zijn kaderstellende rol tot besluitvorming kan komen m.b.t. de doelstellingen van beleid, de daarvoor in de komende periode te treffen voorzieningen, en de daartoe beschikbaar te stellen budgetten. Indien bij de beleidsvorming keuzes aan de orde zijn krijgt de Raad een zodanig inzicht in (de gevolgen van) alternatieven dat op onderbouwde wijze tot besluitvorming kan worden komen.

Relevante feiten:

- Op welke wijze stelt de Raad kaders vast (beschrijving in hoofdlijnen van vanaf 1998-2006, meer gedetailleerd vanaf ca. 2007 -2010)
- Zijn (in verlengde voorgaande vraag) doelen SMART geformuleerd (zelfde tijdlijn)

Controlerende functie gemeenteraad

Norm 11: De Raad wordt adequaat en tijdig geïnformeerd indien bij de realisatie van het beleid afwijkingen plaatsvinden van de vastgestelde doelstellingen, voorzieningen en/of de daarvoor beschikbaar gestelde budgetten.

Relevante feiten:

- Op welke wijze wordt de Raad geïnformeerd over de realisatie (periode 2007-2010)?

Norm 12: Bij besluitvorming over een volgende periode wordt het beleid over de voorafgaande periode geëvalueerd, en worden op basis daarvan verbeteringen doorgevoerd.

Relevante feiten:

- Zijn er documenten waaruit blijkt dat e.e.a. is geëvalueerd (vanaf 1998-2006 globaal, meer gedetailleerd periode 2006-2010)?
- Beschrijving hoofdlijnen van bevindingen, en eventueel daaruit voortvloeiende bijstelling van beleid.

2. KWALITEIT EN KWANTITEIT

Deelvraag:

- *Resulteert beleid in kwalitatief en kwantitatief passende huisvesting?*

Aansluiting kwantitatieve ontwikkeling behoefte

Norm 1: In de praktijk blijkt de (kwantitatieve) ontwikkeling van het aantal leerlingen aan te sluiten op de vooraf opgestelde prognoses. Indien zich afwijkingen voordoen wordt op basis van een gestructureerd proces tot bijstelling gekomen.

Relevante feiten:

- Toets op realiteitsgehalte leerlingenprognoses (zijn voorspellingen uitgekomen)
- Daarbij onderscheid naar ontwikkeling totaal aantal leerlingen
- Beschrijving wijze waarop gemeente e.e.a. volgt, en tot bijstelling wordt gekomen;
- Beschrijving meest actuele bevindingen m.b.t. huidige situatie

Norm 2: In de praktijk blijkt de kwantitatieve ontwikkeling van de behoefte aan te sluiten bij de aanwezige capaciteit (uitgedrukt in lokalen of m² bvo). Indien zich afwijkingen voordoen wordt op basis van een gestructureerd proces tot bijstelling gekomen.

Relevante feiten:

- Toets jaarlijks verschil tussen normatieve ruimtebehoefte en (permanente + tijdelijke) capaciteit

Aansluiting kwalitatieve ontwikkeling behoefte

Norm 3: Gerealiseerde voorzieningen voldoen (op het moment van bouwen) aan de wettelijk vastgelegde kwaliteitseisen voor onderwijshuisvesting.
Geen norm maar wel te onderzoeken: De gemeente heeft vastgesteld aanvullend beleid (doelen) met betrekking tot de kwaliteit van de huisvesting, die in de praktijk worden gerealiseerd.

Relevante feiten:

- Beschrijving (wettelijke) vastgelegde kwaliteitseisen + totstandkoming
- Beschrijving handhaving / controle kwaliteitseisen
- Beschrijving meest actuele bevindingen m.b.t. huidige situatie

Monitoring en realisatie

- Monitoring en planning

Norm 4: Er is een systematische monitoring van de (inhoudelijke en financiële) voortgang m.b.t. de te realiseren voorzieningen in de huisvesting.

Relevante feiten:

- Korte uitleg wat hierbij onder voorzieningen wordt verstaan (groot onderhoud, renovatie, uitbreiding, nieuwbouw)
- Beschrijving wijze van monitoring: hoe bewaken gemeente en scholen de voortgang
- (opzet en werking)

Norm 5: De voorgenomen voorzieningen worden conform de (eventueel bijgestelde) planning gerealiseerd. Indien zich afwijkingen voordoen wordt op basis van een gestructureerd proces tot bijstelling gekomen.

Relevante feiten:

- Beschrijving realisatie en planning voorgenomen voorzieningen (2006 – 2010)
- Toets op realisatie binnen afgesproken termijnen

- Nieuwbouw en uitbreiding

Norm 6: De gemeente besluit op geobjectiveerde en transparante gronden of, en op welke wijze nieuwbouw of uitbreiding van huisvesting al dan niet dient plaats te vinden.

Relevante feiten:

- Beschrijving besluitvormingsproces recente investeringen
- Toets op onderbouwing en transparantie

- **Tijdelijke voorzieningen en leegstand**

Norm 7: Er is uitsluitend sprake van tijdelijke voorzieningen en/of leegstand indien een structurele aanpassing niet mogelijk of niet doelmatig is.

Relevante feiten:

- Feitelijke beschrijving tijdelijke voorzieningen (accent op periode 2007-2010), incl. in documenten etc. aangegeven oorzaak
- Feitelijke beschrijving leegstand (idem), incl. in documenten etc. aangegeven oorzaak

Relatie kwaliteit en exploitatie

Norm 8: De afstemming tussen gemeente en schoolbesturen resulteert in een optimalisatie van de kwaliteit van de huisvesting en de daaraan verbonden exploitatiekosten.

Relevante feiten:

- Beschrijving van de gemaakte afspraken (met schoolbesturen)
- Beschrijving van financiële consequenties (als gevolg van een optimalisatie van de kwaliteit)

Klachten

Norm 9: De gemeente heeft systematisch inzicht in eventuele klachten m.b.t. de kwaliteit en kwantiteit van de voorzieningen, en draagt zorg voor een adequate en tijdige aanpak van gebleken tekortkomingen.

Relevante feiten:

- Vaststellen of er is er een gestructureerd proces is waarmee gebruikers in staat worden gesteld om klachten kenbaar te maken. Zo ja, korte beschrijving van dat proces
- Informatie m.b.t. in periode 2007-2010 ontvangen klachten, en reactie gemeente daarop.

3. FINANCIËN

Deelvragen:

- *Welke kosten zijn aan het onderwijshuisvestingsbeleid verbonden?*
- *Hoe wordt de verdeling van de middelen bepaald?*

Kosten onderwijshuisvesting

Geen norm en beoordeling

• Bepaling beschikbaar budget

Norm 1: De gemeente stelt (vooraf) op geobjectiveerde gronden vast welk budget voor het onderwijshuisvestingsbeleid benodigd en beschikbaar is.
Geen norm, maar wel te onderzoeken: De gemeente spiegelt deze budgetten aan de fictieve budgetten in het Gemeentefonds m.b.t. onderwijshuisvesting.

Relevante feiten:

- Wijze waarop gemeente in 1998 initieel budget heeft vastgesteld (uitgangspunten, bedragen)
- Ontwikkeling in periode 1998-2010, (beschrijving in hoofdlijnen van vanaf 1998-2006, meer gedetailleerd vanaf ca. 2007 -2010, bijzondere aandacht voor markante wijzigingen in budget))
- Beschrijving verhouding tot het vastgestelde budget en fictief budget (gemeentefonds)

Toekenning middelen

Norm 2: De gemeente stelt op geobjectiveerde en transparante wijze vast hoe de middelen worden toegekend aan de in de volgende periode te realiseren voorzieningen en stelt daarvan de prioriteitsvolgorde vast.

Relevante feiten:

- Beschrijving hoe middelen voor voorzieningen worden toegekend;
- Welk beleid heeft de gemeente geformuleerd, op grond van welke criteria worden prioriteiten gesteld?
- Blijkt dit in praktijk op onderbouwde en transparante wijze te worden toegepast (documentenanalyse, interviews)

Toerekening gemeentelijke kosten

Norm 3: De gemeente stelt op geobjectiveerde en transparante wijze vast welke kosten door de gemeente zelf t.b.v. het onderwijshuisvestingsbeleid worden gemaakt en toegerekend.

Relevante feiten:

- Beschrijven van de afspraken m.b.t. het toerekenen van kosten (met schoolbesturen)
- Worden deze conform toegepast?
- Betreft periode 2006-2010
- De verrekening van de kosten van het ambtelijk apparaat

Eigendom, huur en koop

Norm 4: Bij nieuwbouw van voorzieningen vindt een geobjectiveerde en transparante afweging plaats m.b.t. de gewenste eigendomsituatie van de gebouwen.

Relevante feiten:

- Beschrijving beleid of afspraken m.b.t. eigendomssituatie nieuwe voorzieningen;
- Wordt dit conform toegepast?

Aanbesteding

Norm 5: Opdrachten m.b.t. nieuwbouw, renovatie en onderhoud van schoolgebouwen worden verstrekt op basis van een uniform en transparant aanbestedingsbeleid.

Relevante feiten:

- Beschrijving aanbestedingsbeleid gemeente algemeen, dan wel specifiek m.b.t. huisvesting onderwijs (toegespitst op periode 2007-2010)
- Toepassing in praktijk.


Monitoring

Norm 6: De voorgenomen voorzieningen worden financieel gemonitord en conform de beschikbaar gestelde budgetten gerealiseerd. Indien zich afwijkingen voordoen worden die op basis van een gestructureerd proces bijgesteld.

Relevante feiten:

- Beschrijving van systematiek en documenten inzake financiële monitoring beleid en projecten;
- Toets op realisatie binnen beschikbare budgetten
- Toets op tijdige melding / bijstelling plan/ goedkeuring Raad.



Datum:	 JULI 2012	Nr.:	
Van:	het college van burgemeester en wethouders		
Aan:	de raad van de gemeente Roosendaal		
Kopie aan:	H. Verbraak, E. Franken, J. Stuurman, S. de Bruijn, M. Altena, G. van Dijk		
Onderwerp:	Voortgang Huisvestingsplan Primair Onderwijs		
Bijlage:	<ul style="list-style-type: none">- Rapportage "Bouwstenen die kunnen leiden tot een duurzame financiering van de onderwijshuisvesting in de gemeente Roosendaal";- Raamwerk strategisch huisvestingsplan primair onderwijs		

Inleiding

Begin april hebben wij u middels RM 13B-2012 geïnformeerd over de voortgang van het strategisch huisvestingsplan onderwijs. In deze raadsmededeling hebben wij toegezegd u voor het zomerreces nader te informeren.

Doel

Uw raad te informeren over de vorderingen in het proces van het strategisch huisvestingsplan onderwijs en u uit te nodigen voor een themabijeenkomst, waarin wij graag met u in gesprek gaan over de aangeboden rapportages en het vervolgproces. Deze themabijeenkomst zal informatief en opiniërend van aard zijn.

Informatie

De afgelopen maanden is gewerkt aan een tweetal documenten, welke wij u bij deze presenteren:

1. de rapportage "*Bouwstenen die kunnen leiden tot een duurzame financiering van de onderwijshuisvesting in de gemeente Roosendaal*", vervaardigd door de werkgroep onderwijshuisvesting (bestaande uit de betrokken schoolbesturen van het primair en speciaal onderwijs in Roosendaal);
2. het "*raamwerk strategisch huisvestingsplan primair onderwijs*", vervaardigd door de gemeente Roosendaal.

De eerste rapportage omvat een inventarisatie van de toekomstige onderwijsbehoefte, afgezet tegen de huidige beschikbare capaciteit. Hiermee wordt de leegstand in onderwijscapaciteit inzichtelijk gemaakt. De inventarisatie is samengevat per wijk. Geconstateerde feiten worden geïnterpreteerd en kansen en knelpunten worden benoemd. Benadrukt wordt dat de notitie geen pasklare oplossingen bevat en dat onderzoek moet worden gedaan naar de haalbaarheid van de gepresenteerde denkrichtingen.

De tweede rapportage betreft het door de gemeente geformuleerde beleidskader. De voornaamste elementen hierin zijn een geformuleerde visie op onderwijsvoorzieningen en de rolverdeling tussen onderwijs en gemeente, het financiële kader voor onderwijshuisvesting en een set uitgangspunten, dienend als kader waarbinnen het huisvestingsbeleid verder kan worden uitgewerkt.

Tot slot heeft u onlangs de afgeronde rapportage van de Rekenkamer ontvangen, waarin tevens de bestuurlijke reactie van het college is opgenomen.

Vervolg (procedure)

Alvorens we overgaan tot het ontwikkelen van oplossingsscenario's, presenteren wij de inventarisatie, de visie en de uitgangspunten aan uw raad.

We nodigen u graag uit voor een informatieve en opiniërende themabijeenkomst in september, waarin we na presentatie van de visie en uitgangspunten en de inventarisatie, deze stukken vrij willen geven voor discussie om te kunnen komen tot kaderstelling. Tevens gaan wij graag met uw raad en de betrokken schoolbesturen nader in op het vervolgproces en de factoren die hierbij een rol spelen.

Wij vernemen graag van u of u op deze uitnodiging in wenst te gaan.

Afsluiting en ondertekening

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens dezen,
De wethouder voor Onderwijs

Hans Verbraak.



Gemeente Roosendaal

Raamwerk Strategisch huisvestingsplan primair onderwijs

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 AANLEIDING	3
1.2 WAAROM EEN STRATEGISCH HUISVESTINGSPLAN	3
1.3 OPDRACHT	4
1.4 AANPAK EN PROCES	4
2. UITGANGSPOSITIE	6
2.1 GEDEELDE VERANTWOORDELIJKHEID ONDERWIJS EN GEMEENTEN	6
2.2 ONTWIKKELINGEN IN WET EN REGELGEVING	8
2.3 LOKAAL BELEID	8
2.4 FINANCIËN	9
3. VISIE OP ONDERWIJSHUISVESTING	12
3.1 VISIE OP ONDERWIJSVOORZIENINGEN	12
3.2 VISIE OP DE ROL VAN HET ONDERWIJS	13
3.3 VISIE OP DE ROL VAN DE GEMEENTE	13
3.4 UITGANGSPUNTEN	14

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In het Collegeprogramma 2010-2014 'Duurzaam Kiezen' van de Gemeente Roosendaal wordt onderwijshuisvesting als een van de belangrijke opgaven genoemd voor de komende periode. Krimpende bevolkingsaantallen, vergrijzing en ontgroening hebben tot gevolg dat het aantal schoolgaande kinderen de komende jaren sterk afneemt. Nu al kampt het scholenbestand in Roosendaal met een leegstand van 20%. Dat zal in 2028 zijn opgelopen naar 30%. Het formuleren van een meerjaren visie voor onderwijshuisvesting is noodzakelijk.

De instandhouding van de leegstand drukt op de kosten voor o.a. onderhoud, zowel voor de gemeente als voor het onderwijs. De gemiddelde onderhoudskosten voor de gemeente bedragen tot 2028 ongeveer € 21 mln. Voor het onderwijs komen de kosten voor dezelfde periode uit op € 19 mln. Tegelijkertijd is de demografische ontwikkeling van invloed op de inkomsten van gemeente en het onderwijs. Bovendien heeft de gemeente te maken met bezuinigingen als gevolg van de financiële crisis en mogelijke kortingen vanuit het Rijk. De gemeentelijke programmabegroting voorziet bij ongewijzigd beleid onvoldoende in de kosten voor onderhoud en vervangingsinvesteringen op het gebied van onderwijshuisvesting, waardoor er op termijn een tekort aan middelen ontstaat. Onderwijs en gemeente staan gezamenlijk voor de onderstaande probleemstelling:

Als gevolg van de teruglopende leerlingenaantallen ontstaat een leegstand van 30%¹ binnen het huidige bestand van onderwijsgebouwen, waardoor de betaalbaarheid voor gemeente en schoolbestuur bij ongewijzigd beleid in het gedrang komt. Tevens ontstaan door leegstand ongewenste maatschappelijke problemen.

1.2 Waarom een strategisch huisvestingsplan

Vanaf 1 januari 1997 is de gemeente verantwoordelijk voor de huisvesting van scholen voor primair, speciaal en voortgezet onderwijs. De verordening Voorzieningen Onderwijshuisvesting van de gemeente Roosendaal is de basis voor besluiten rondom onderwijshuisvesting. De verordening en het huisvestingsprogramma onderwijs voorzien niet in een meerjarenplanning. De gemeente reageert hierdoor ad hoc op aanvragen van schoolbesturen. Investerings in verschillende scholen worden onvoldoende op elkaar afgestemd. Daarnaast is het binnen de verordening lastig om een koppeling te maken met andere voorzieningen die vanuit een bredere visie op wijkontwikkeling gewenst is. Ook hebben we te maken met een veranderende visie op onderwijs en de bredere maatschappelijke functie van de school, die van invloed zijn op de onderwijshuisvesting in onze gemeente. Om een doelgericht en samenhangend beleid op het gebied van onderwijshuisvesting te kunnen voeren is het noodzakelijk dat de gemeente beschikt over een Strategisch Huisvestingsplan (SHP).

Status SHP

Het SHP vormt het basisdocument voor het onderwijshuisvestingsbeleid voor het primair onderwijs in Roosendaal. In dit document zijn alle elementen van onderwijshuisvesting samengebracht. Het kent een dynamisch en voortschrijdend karakter, waarin het strategisch meerjarenbeleid is vastgelegd. Vanwege de aard en omvang van de materie heeft het SHP een vergezicht tot aan 2030. De ontwikkelingen op langere termijn

¹Er is sprake van leegstand in een lesgebouw voor basisonderwijs of (voortgezet) speciaal onderwijs indien uit de vergelijking van het aantal groepen en de capaciteit van het gebouw blijkt dat er ten minste één leslokaal niet nodig is voor de daar gevestigde school of scholen. N.B. Waar wordt gesproken over leegstand wordt dus de onderwijsbehoefte vergeleken met de onderwijscapaciteit. Invulling middels medegebruik ten behoeve van culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden of verhuur is buiten beschouwing gelaten.

zijn echter moeilijk te voorspellen. Het investeringsprogramma – als onderdeel van het SHP – zal om die reden een looptijd kennen tot aan 2020. Het is belangrijk bij de uitvoering van het SHP ontwikkelingen en planning continu te monitoren en waar nodig te actualiseren. Een voorwaarde voor succesvolle uitvoering is dat gemeente en schoolbesturen zich verbinden aan het meerjarenbeleid in het SHP. Door vaststelling van het SHP fungeert de verordening straks als formeel vangnet. Afzonderlijke aanvragen van schoolbesturen op basis van de verordening vinden in principe dan ook niet meer plaats.

1.3 Opdracht

Om het (financiële) probleem de komende jaren het hoofd te kunnen bieden, is het noodzakelijk om in gezamenlijkheid met het onderwijs te komen tot een breed gedragen aanpak voor onderwijshuisvesting. Vanwege de aard en omvang van de problematiek is gekozen voor een gefaseerd traject, waarbij in eerste instantie meerjarenbeleid voor het primair onderwijs wordt ontwikkeld. In een daaropvolgend traject zullen we ons richten op het voortgezet onderwijs. Omdat de demografische ontwikkeling zich het eerst manifesteert in het basisonderwijs, is daar de noodzaak om te komen tot oplossingen het meest urgent. De opdracht betreft dus het maken van een Strategisch Huisvestingsplan voor het primair onderwijs in Roosendaal. Onder het primair onderwijs vallen in deze opdracht het basisonderwijs, het speciaal basisonderwijs en het speciaal onderwijs. Het doel van het strategisch huisvestingsplan is de beschikbare capaciteit aan onderwijsvoorzieningen in balans te brengen met de behoefte, ofwel het (toekomstig) aantal leerlingen. Het opstellen van een nieuw huisvestingsplan, waarin de leegstand wordt geminimaliseerd, is een instrument dat moet leiden tot een optimaal gebouwenbestand in de toekomst. Het plan zal ook een financieel kader bevatten met een overzicht van de benodigde investeringen met prioritering over de genoemde periode. De volgende hoofddoelstelling is geformuleerd als resultaat voor dit traject:

Het opstellen van een strategisch huisvestingsplan voor basisonderwijs, speciaal basisonderwijs en speciaal onderwijs dat, binnen de beperkte financiële middelen, invulling geeft aan een optimaal gebouwenbestand passend bij de toekomstige onderwijsvraag – op het schaalniveau van de gemeente – waarbij het krimpende aantal leerlingen de bepalende factor is.

1.4 Aanpak en proces

Het SHP komt in samenwerking tussen de onderwijsbesturen primair onderwijs en de gemeente tot stand. Er is een bestuurlijke werkgroep ingesteld, bestaande uit vertegenwoordigers van:

- Basisonderwijs: Stichting Katholiek Primair Onderwijs (KPO), Stichting Openbaar Basisonderwijs West-Brabant (OBO), Stichting Pallas (Pallas), Vereniging Protestant Christelijk Onderwijs (VPCO)
- Speciaal onderwijs: Het Driespan onderdeel Koraalgroep, Stichting RK Mytylschool Roosendaal, Stichting Katholiek Primair Onderwijs (KPO)
- en ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente.

Op 28 maart 2011 hebben besturen primair onderwijs en de Gemeente Roosendaal de intentieverklaring “samen bouwen aan vertrouwen” ondertekend. Hiermee hebben zij zich verbonden aan de opdracht om te komen tot een strategisch huisvestingsplan voor het primair onderwijs in Roosendaal.

Binnen de bestuurlijke werkgroep is veel geïnvesteerd in draagvlak en vertrouwen. De investering in samenwerking moet resulteren in meerjarenbeleid op het gebied van onderwijshuisvesting, dat – door het maken van lastige keuzes – leidt tot een optimaal gebouwenbestand in de toekomst. Het proces om te komen tot een strategisch huisvestingsplan bestaat uit de volgende fasen:

1. Visieontwikkeling (huisvesting)

Resultaat: een visie en beleidslijnen waarmee kan worden geanticipeerd op onderwijskundige en maatschappelijke ontwikkelingen

2. Kwantitatieve inventarisatie
Resultaat: een complete inventarisatie van de kwantitatieve knelpunten waarop het SHP een antwoord moet geven.
Kwalitatieve inventarisatie
Resultaat: een complete inventarisatie van de kwalitatieve knelpunten waarop het SHP een antwoord moet geven.
3. Scenario-ontwikkeling
Resultaat: toekomstscenario's (inclusief overzicht van de benodigde investeringen)
4. Prioritering en fasering
Resultaat: een overzicht van de benodigde investeringen vertaald in tijd en prioriteit binnen de financiële kaders
5. Besluitvorming
Resultaat: een vastgesteld plan met bijbehorend budget
6. Uitvoering

Zomer 2012: Resultaat deel I

In het proces is een knip aangebracht. De afgelopen periode is gewerkt aan de eerste twee fasen. Het onderwijs heeft een kwantitatieve inventarisatie uitgevoerd met betrekking tot de ontwikkeling van leerlingaantallen tot aan 2030 en de beschikbare en benodigde capaciteit van onderwijsvoorzieningen. Het analyseren van deze gegevens heeft geleid tot een aantal knelpunten voor de lange en kortere termijn. Daarnaast is in de werkgroep gevraagd om een gemeentelijke visie op de toekomstige ontwikkelingen van onderwijshuisvesting. Een door de gemeente gewenst vergezicht, dat samen met een helder beleidskader richting geeft aan de ambitie en strategie van de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan haar wettelijke zorgplicht met betrekking tot onderwijshuisvesting.

Op basis van dit verzoek hebben wij een visie op onderwijsvoorzieningen geformuleerd, inclusief uitgangspunten op basis waarvan in samenwerking met onderwijsveld keuzes en maatregelen kunnen worden voorgesteld. Voordat onderwijsbesturen en gemeente overgaan tot het ontwikkelen van oplossingsscenario's, presenteren wij de visie en uitgangspunten aan de gemeenteraad. Op deze wijze stellen wij de gemeenteraad in staat haar kaderstellende rol met betrekking tot onderwijshuisvesting uit te voeren. We beleggen hiervoor een themabijeenkomst in september.

Aansluitend op de themabijeenkomst confronteren we de huidige situatie met dit wensbeeld. Vervolgens wordt gestart met het uitwerken van scenario's en het opstellen van een meerjaren investeringsprogramma (fasen 3-5).

2. Uitgangspositie

2.1 Gedeelde verantwoordelijkheid onderwijs en gemeenten

Gemeentes hebben de zorgplicht voor de huisvesting van het onderwijs voor het primair, speciaal en voortgezet onderwijs. Deze verantwoordelijkheid is vastgelegd en nader uitgewerkt in de Wet op het Primair Onderwijs (WPO), de Wet op de Expertise Centra (WEC), de Wet Voortgezet op het Onderwijs (WVO) en de verordening voorzieningen onderwijshuisvesting. Er is sprake van een gedeelde verantwoordelijkheid tussen gemeente en schoolbesturen.

Gemeenten

De zorgplicht voor de gemeente betekent dat de gemeente verantwoordelijk is voor een goed niveau van de voorzieningen huisvesting onderwijs die gelegen zijn op het grondgebied van de gemeente. Op basis van bovengenoemde wetgeving en verordening is deze taak nader omschreven door het beschrijven van voorzieningen, de “verantwoordelijkheden” van de gemeente op het gebied van onderwijshuisvesting. De gemeente geeft aan deze verantwoordelijkheid vorm door het vaststellen van de noodzaak van de betreffende voorziening en de bekostiging er van. Het gaat dan specifiek om de verantwoordelijkheid voor (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding, in gebruik geven bestaand gebouw, verplaatsing, eerste inrichting en voor herstel van schade aan het gebouw. In het primair en speciaal onderwijs is de gemeente daarnaast ook verantwoordelijk voor het onderhoud aan de buitenkant² van het gebouw en voor aanpassingen aan de binnenzijde.

De zorgplicht van de gemeente betekent gelijktijdig dat de gemeente niet verantwoordelijk is voor het middelbaar beroepsonderwijs, het hoger beroepsonderwijs en het universitair onderwijs.

De gemeente ontvangt voor de uitvoering van bovengenoemde verantwoordelijkheden een ongeoormerkte uitkering uit het gemeentefonds.

In Roosendaal is in 2009 de verordening Onderwijshuisvesting vastgesteld. Net als in veel andere gemeenten is de lokale verordening opgesteld op basis van de modelverordening van de VNG. Hierin zijn normbedragen voor bekostiging en procedures voor aanvragen en besluitvorming opgenomen.

Schoolbesturen

Ook schoolbesturen hebben verantwoordelijkheden in de huisvesting. Het schoolbestuur is verantwoordelijk voor de instandhouding van het gebouw en de exploitatie. Zij is hiermee dus enerzijds verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van bovengenoemde voorzieningen onderwijs alsook voor het onderhoud aan de “binnenzijde” van het schoolgebouw. In het VO hebben schoolbesturen sinds 2005 ook de verantwoordelijkheid voor de aanpassingen aan de binnenzijde en voor het onderhoud aan de buitenkant van het gebouw.

De schoolbesturen ontvangen voor de uitvoering van bovengenoemde verantwoordelijkheden een rijksvergoeding, (materiële instandhouding/lumpsum).

Eigendom gebouwen en economisch claimrecht

De gemeente bekostigt de gebouwen voor onderwijs. Uitgangspunt in de wet is dat het eigendom van het schoolgebouw ligt bij het schoolbestuur. Dit wordt vastgelegd bij notariële akte. In het spraakgebruik wordt bij de schoolgebouwen onderscheid gemaakt tussen het juridisch eigendom en het economisch eigendom (claimrecht). Het economisch claimrecht betekent dat op het moment dat het schoolbestuur besluit de

² In de onderhoudstaken is op basis van de WPO, de WEC en de Verordening voorzieningen onderwijshuisvesting een scheiding in bekostigingsverantwoordelijkheden tussen gemeente en schoolbestuur. Deze scheiding wordt doorgaans aangeduid als “onderhoud buitenkant” (v.r. gemeente) en “onderhoud binnenkant” (v.r. schoolbestuur).

onderwijsactiviteiten in het schoolgebouw te beëindigen, het betreffende schoolgebouw om niet in eigendom terugvalt aan de gemeente.

Vrijwillige doordecentralisatie

De onderwijswetten bieden ruimte om een andere invulling te geven aan de taakverdeling tussen schoolbesturen en gemeenten, namelijk door (een gedeelte van) de huisvestingstaken door te decentraliseren naar schoolbesturen. Beide partijen moeten het dan eens worden over de invulling van deze vrijwillige doordecentralisatie. Deze mogelijkheid wordt in praktijk nog maar zeer beperkt ingezet.

Opheffingsnorm

In Nederland wordt de opheffingsnorm van basisscholen vastgesteld door de landelijke overheid. Deze norm is gebaseerd op het aantal leerlingen en het aantal inwoners per vierkante kilometer in een gemeente. Dit betekent dat de opheffingsnorm per gemeente verschillend is en dat in dunbevolkte gemeente kleine scholen toch bestaansrecht krijgen, terwijl een school met dezelfde omvang in een dicht(er)bevolkte gemeente allang opgeheven zou zijn.

De opheffingsnorm wordt eenmaal per 5 jaar vastgesteld. Wanneer een basisschool qua leerlingaantal gedurende een periode van 3 jaren niet voldoet aan de opheffingsnorm, beëindigt het ministerie de bekostiging resp. wordt de basisschool opgeheven. Dit betekent dat het schoolgebouw niet meer voor het onderwijs van die basisschool noodzakelijk is.

De opheffingsnorm voor de gemeente Roosendaal is vastgesteld op 124 leerlingen. Momenteel zitten 9 scholen in het basisonderwijs onder deze opheffingsnorm.

Bovengenoemde normering geldt niet voor speciale scholen voor basisonderwijs. Het besluit om een speciale school voor basisonderwijs op te heffen is voorbehouden aan het bestuur van het samenwerkingsverband dat betrekking heeft op deze school.

Instandhouding onder opheffingsnorm

Een basisschool die niet voldoet aan de opheffingsnorm kan in stand worden gehouden als het schoolbestuur van mening is dat de school in stand moet worden gehouden, en het schoolbestuur kan voldoen aan een van de volgende alternatieven: een besluit gemeenteraad tot splitsing van het grondgebied van de gemeente, een besluit van het schoolbestuur tot het hanteren gemiddelde schoolgrootte, het is de enige basisschool van dezelfde richting binnen een afstand van 5 km of de school wordt een nevenvestiging van een andere school. De school kan dat geval haar bekostiging behouden bij leerlingaantallen onder de opheffingsnorm en hoeft niet te worden opgeheven, zolang de minimale landelijke instandhoudingnorm van 23 leerlingen wordt gehaald.

In Roosendaal worden een aantal scholen onder de opheffingsnorm door het betreffende schoolbestuur in stand gehouden op basis van de gemiddelde schoolgrootte. Dit kan als de gemiddelde schoolgrootte van alle onder één bestuur vallende scholen méér bedraagt dan 10/6 maal de opheffingsnorm. Indien de scholen in meer dan één gemeente zijn gelegen, dient voor de toepassing de 10/6-norm eerst de gewogen gemiddelde opheffingsnorm te worden berekend.

Stichtingsnorm

Voor het stichten van een school voor basisonderwijs geldt een stichtingsnorm. De stichtingsnorm is wettelijk vastgelegd en is niet voor alle gemeenten gelijk, maar is afhankelijk van de opheffingsnorm die in de wet voor iedere gemeente afzonderlijk is vastgesteld. Dit gebeurt op grond van een leerlingenprognose. Het aantal leerlingen moet minimaal de stichtingsnorm (=10/6 maal de opheffingsnorm) bedragen, waarbij een ondergrens geldt van 200 leerlingen. Dit aantal leerlingen moet binnen vijf jaar op de school aanwezig zijn en dit moet gedurende 15 jaar in elk geval zo blijven. De stichtingsnorm voor de gemeente Roosendaal bedraagt is vastgesteld op 207 leerlingen.

2.2 Ontwikkelingen in wet en regelgeving

Overheveling buitenonderhoud

Anders dan in het VO bestaat in het PO nog een gescheiden verantwoordelijkheid voor het onderhoud van het schoolgebouw en is de gemeente verantwoordelijk voor aanpassingen in het gebouw. Hierdoor zijn PO-schoolbesturen afhankelijk van de gemeente bij onderhoud aan de buitenkant en voor (onderwijskundige) aanpassingen. Daarnaast werkt deze gescheiden bekostigingsverantwoordelijkheid investeringen in energiezuinigheid of duurzaamheid tegen. Om de knelpunten te verminderen is het kabinet voornemens om de verantwoordelijkheid voor buitenonderhoud en aanpassing over te hevelen van de gemeente naar het schoolbestuur. Volgens planning zal deze wetswijziging op 1 januari 2014 in werking treden.

Aanpassen van de modelverordening

De minister is met de VNG in overleg over het aanpassen van de huidige verordening. De normbedragen in de verordening blijken veelal onvoldoende toereikend te zijn voor lokaal maatwerk, zoals bijvoorbeeld het toepassen van duurzame materialen en of extra aangepaste voorzieningen. De Rekenkamer onderschrijft deze constatering in haar conclusies betreffende de bouw van het Jan Tinbergen College, waar vanwege de A58 extra milieuvoorzieningen zijn getroffen. Onderzocht wordt of het mogelijk is de normbedragen voor de bouw van schoolgebouwen af te schaffen en te vervangen door een kwaliteitsstandaard met verschillende niveaus. Gemeenteraden kunnen dan kiezen uit de verschillende niveaus met een bijbehorend prijskaartje..

Passend onderwijs

Scholen krijgen in het nieuwe stelsel een zorgplicht. Dat betekent dat wanneer ouders hun kind op een bepaalde school aanmelden, deze de taak heeft dit kind een zo goed mogelijke plek te bieden. Als de school dit zelf niet kan leveren, heeft de school de taak binnen het samenwerkingsverband het kind een zo goed mogelijke plek op een andere school te bieden. Om aan deze plicht te kunnen voldoen, werken scholen samen en wordt 'lichte' (speciaal basisonderwijs) en 'zware' (speciaal onderwijs) onderwijszorg onder één verantwoordelijkheid gebracht. Doel is het verminderen van de bureaucratie en het mogelijk maken van meer maatwerk in het zorgaanbod voor leerlingen.

De verwachting is dat meer kinderen met een ondersteuningsvraag binnen reguliere scholen, onderwijs zullen volgen. Het 'opnemen' van leerlingen die extra zorg en ondersteuning nodig hebben kan tot gevolg hebben dat de schoolgebouwen moeten worden aangepast. De eventuele aanpassingen hebben een relatie met de beperking van de leerling en de zorg die voor deze leerling nodig is. Op dit moment is het de vraag of en zo ja in welke mate aanpassingen van schoolgebouwen nodig zijn

2.3 Lokaal beleid

Sinds 2010 is de gemeente een andere weg ingeslagen. Vooral ingegeven door noodzakelijke bezuinigingen en de steeds sterker wordende netwerksamenleving. In november 2011 is in de Agenda van Roosendaal invulling gegeven aan € 20 miljoen financiële ombuigingen. De Agenda van Roosendaal geeft daarnaast ook een visie op de nieuwe rolopvatting van de gemeente. De gemeente kiest een meer bescheiden, meer faciliterende rol, waarbij we vertrouwen op het oplossend vermogen van de samenleving zelf. We geven de samenleving daarmee meer ruimte om invulling te geven aan het realiseren van gezamenlijke ambities. Loslaten doen we echter nooit zonder het zicht te verliezen. Onlangs zijn dan ook de 'Koepelvisie 2020' en 'Roosendaal verandert...Roosendaal beweegt!', de ontwerpvisies op de sociale, economische en ruimtelijke ontwikkeling van Roosendaal gepresenteerd. Hierin staan richtinggevende toekomstbeelden, die kaders bieden voor al het gemeentelijk beleid.

Het vigerende beleid op het gebied van onderwijshuisvesting is vastgelegd in de 'Kadernotitie Masterplan Onderwijshuisvesting' en dateert uit 2001. Dit beleid heeft richting gegeven aan grootschalige vervangingsopgaven, zoals het besluit tot het bouwen van een nieuw Jan Tinbergen College, een unilocatie voor het Da Vinci College, het Jeugd Zorg Onderwijs Cluster op het ZuidOostKwartier en de unilocatie De

Sponder. De uitvoering hiervan – beter bekend als de Onderwijsroussel – wordt in deze bestuursperiode afgerond.

2.4 Financiën

De betaalbaarheid van de onderwijshuisvesting in Roosendaal staat onder druk. Doordat momenteel een inhaalslag op het gebied van onderwijshuisvesting wordt uitgevoerd – de onderwijsroussel –, wordt fors geïnvesteerd in nieuwe huisvesting. Van de bestaande huisvesting is een groot aantal van de schoolgebouwen relatief oud, en is een forse overcapaciteit aanwezig wat leidt tot verhoogde onderhoud- en exploitatiekosten. Tevens dient rekening te worden gehouden met noodzakelijke renovaties en/of vervangingsinvesteringen.

Naast deze lastenverhoging krijgt de gemeente Roosendaal als gevolg van dalende leerlingaantallen en bezuinigingen structureel minder inkomsten. Bij ongewijzigd beleid is sprake van een structureel jaarlijks tekort. We streven naar een duurzame financiering van onderwijshuisvesting waarbij de toekomstige lasten worden afgestemd op de beschikbare middelen. Een lastenverlaging is echter niet van de ene op de andere dag te realiseren, aangezien een groot deel van deze lasten moeilijk te beïnvloeden kapitaallasten betreft. In de agenda van Roosendaal is hiermee rekening gehouden door het beschikbaar stellen van tijdelijke, aanvullende middelen. Binnen de bestuursopdracht duurzame financiering onderwijshuisvesting zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- 1. Een duurzame financieringswijze te ontwikkelen welke het mogelijk maakt de noodzakelijke beleidsdoelen en bestuurlijke ambities van de gemeente Roosendaal op het gebied van onderwijshuisvesting te realiseren;**
- 2. Daarbij een lange termijnvisie ontwikkelen voor adequate huisvesting van het primair (1e prioriteit) en voortgezet onderwijs in de gemeente Roosendaal, welke taakstellend is en richting geeft aan de duurzame financiering onderwijshuisvesting.**

In aansluiting op bovengenoemde doelstellingen is de volgende financiële hoofddoelstelling geformuleerd:

Een gezonde meerjarige begroting welke een realistische prognose op de lange termijn geeft (tot ca 2025)

De huidige meerjarenbegroting incl. de ontwikkeling van de bestemmingsreserve onderwijshuisvesting is nu namelijk niet gezond. De opdracht is om op basis van de aangegeven beschikbare middelen tot een structureel budgettair evenwicht te komen. Dat is dan ook het financiële kader waarbinnen de lange termijnvisie voor adequate huisvesting geformuleerd dient te worden.

Het financiële kader, ofwel de beschikbare middelen, voor onderwijshuisvesting bestaat uit de huidige meerjarenbegroting incl. de oplopende stortingen in de Bestemmingsreserve Onderwijshuisvesting zoals opgenomen in de agenda van Roosendaal.

Programmabegroting

In programma 3 (onderwijs) van de begroting zijn de lasten en baten van de beleidsvelden onderwijsvoorzieningen, onderwijsachterstanden en onderwijshuisvesting opgenomen. De lasten en baten van het beleidsveld onderwijshuisvesting zijn verdeeld over de beleidsvelden onderwijsvoorzieningen en onderwijshuisvesting. Hieronder vallen bijvoorbeeld de kapitaallasten van de onderwijsgebouwen, gymzalen en inrichting, belastingen, verzekeringen, kosten a.g.v. vandalisme, klokuurvergoedingen bewegingsonderwijs en huurinkomsten. Als we bovengenoemde lasten en baten uit programma 3 inzichtelijk maken ontstaat het onderstaand beeld. In dit overzicht zijn de personeelslasten en de kosten van het leerlingenvervoer niet opgenomen.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kapitaallasten	4.99	5.27	6.08	5.93	5.80	5.69	5.57	5.45	5.33
Overige lasten	1.45	1.21	1.22	1.20	1.20	0.92	0.92	0.92	0.92
baten	-0.18	-0.18	-0.18	-0.18	-0.18	-0.19	-0.19	-0.19	-0.19
Totaal	6.27	6.31	7.11	6.95	6.82	6.42	6.30	6.18	6.05

Overzicht meerjarenbegroting programma 3, onderwijshuisvesting in mln euro. (totaal PO, VO en SO)

Daarnaast vind er jaarlijks vanuit programma 12 een storting plaats in de bestemmingsreserve onderwijshuisvesting van ca € 1.1 mln (2012-2014)

Bestemmingsreserve Onderwijshuisvesting

Vanuit de Bestemmingsreserve Onderwijshuisvesting worden alle investeringen vanaf 2005 en alle toekomstige investeringen in onderwijshuisvesting gedekt. Voorbeelden van toekomstige investeringen zijn uitbreidingen, nieuwbouw, onderhoud, sloop, aanpassing, etc. De reserve wordt jaarlijks gevoed middels een structurele storting vanuit programma 12. De onttrekkingen aan deze reserve zijn echter groter dan de storting, waardoor bij ongewijzigd beleid vanaf 2018 een negatief saldo ontstaat. Dit is niet toegestaan. Daarom is in de Agenda van Roosendaal besloten om naast de structurele jaarlijkse storting, vanaf 2015 een jaarlijkse extra storting van € 0.5 mln te doen, oplopend met € 0.5 mln per jaar tot € 3.0 mln in 2020.

Bij ongewijzigd beleid ontstaat het volgende beeld:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Saldo per 01-01	€ 18.311.338	€ 15.619.752	€ 13.636.789	€ 10.724.700	€ 7.737.466	€ 3.995.809	€ 1.222.336	€ 713.629	€ 1.531.945
Stortingen *	€ 1.101.651	€ 1.101.651	€ 1.101.651	€ 1.101.651	€ 1.101.651	€ 1.101.651	€ 1.101.651	€ 1.101.651	€ 1.101.651
Extra voeging Agenda v R'daal				€ 500.000	€ 1.000.000	€ 1.500.000	€ 2.000.000	€ 2.500.000	€ 3.000.000
Rente bijgeschrijvingen	€ 366.227	€ 312.395	€ 272.736	€ 214.494	€ 328.842	€ 169.822	€ 51.949	€ 30.329	€ 65.108
Subtotaal	€ 19.779.216	€ 17.033.798	€ 15.011.176	€ 12.540.845	€ 10.167.959	€ 6.767.282	€ 4.375.936	€ 2.857.693	€ 2.504.598
Onttrekkingen / bestedingen **	€ 4.159.464	€ 3.397.009	€ 4.286.476	€ 4.803.380	€ 6.172.150	€ 5.544.946	€ 5.089.565	€ 4.389.638	€ 5.459.223
Saldo per 31 - 12	€ 15.619.752	€ 13.636.789	€ 10.724.700	€ 7.737.466	€ 3.995.809	€ 1.222.336	€ 713.629	€ 1.531.945	€ 2.954.625

Overzicht verloop bestemmingsreserve onderwijshuisvesting: bij ongewijzigd beleid ontstaat een negatief saldo ondanks de aanvullende stortingen conform AvR (totaal PO, VO en SO)

In het verloop van bovenstaand verloop van de bestemmingsreserve onderwijshuisvesting is rekening gehouden met:

- de reguliere stortingen (incl. rentebijgeschrijving);
- de (oplopende) aanvullende stortingen conform de Agenda van Roosendaal, met een maximum van 3,0 mln in 2020 (structureel). Deze storting wordt pas definitief na vaststelling van de begroting van de jaren (2015 t/m 2020) en zal met name afhangen van de resultaten van de visie op onderwijshuisvesting en de financiële uitwerking daarvan;
- de onttrekkingen voor de lasten vanaf HPO 2005;
- de overige onttrekkingen conform raming (zie onder).

Noot: de huidige budgettaire ruimte op programma 3 is NIET opgenomen. Dekking daarvan is reeds in de meerjarenbegroting voorzien en levert nu, en in de toekomst, ook geen problemen op.

In de regel "onttrekkingen/bestedingen" zijn naast de college en raadsbesluiten, de volgende ramingen opgenomen:

1. huurlasten speciaal onderwijs De Fakkel in JZOC (onderwijsroussel);
2. investeringskosten t.b.v. unilocatie De Sponder (onderwijsroussel);
3. onderhoud schoolgebouwen primair en (voortgezet) speciaal onderwijs;
4. vervangingsinvesteringen;
5. renovatie-investeringen;
6. risico capaciteit schoolgebouwen;
7. functionele kwaliteit schoolgebouwen;
8. risico wetgeving;

Deze ramingen betreffen de te beïnvloeden toekomstige investeringen. Uiteraard kunnen ook structurele besparingen binnen programma 3 van de programmabegroting worden gerealiseerd die een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van een duurzame financiering.

Meerjaren investeringsprogramma

Noodzakelijk voor het slagen van de opdracht is een adequaat meerjaren investeringsprogramma waarin de benodigde toekomstige investeringen in onderwijshuisvesting inzichtelijk worden gemaakt. Het duurzame karakter van de financiering bestaat uit de opdracht om structurele lasten ten laste van de exploitatie te brengen en structureel te dekken en niet meer (incidenteel) uit de bestemmingsreserve onderwijshuisvesting. Het huidige, jaarlijkse budget dat nu beschikbaar is voor storting in de bestemmingsreserve is daarbij inzetbaar.

Om de reserve weer in balans te krijgen zullen slimme keuzes moeten worden gemaakt die leiden tot een structurele lastenverlaging.

Noten:

- *1. Er is geen zekerheid over de oplopende stortingen cf. de Agenda van Roosendaal totdat de begroting van het betreffende jaar is vastgesteld. Storting hangt af van de mate waarin invulling wordt gegeven aan de bestuursopdracht van de op te stellen visie op onderwijshuisvesting en of daarmee voldoende wordt aangetoond dat de oplopende stortingen ook noodzakelijk zijn. Er is nadrukkelijk géén sprake van een inputbegroting.
- *2. In de uitwerking van de visie op onderwijshuisvesting zullen diverse scenario's uitgewerkt moeten worden, waaronder een minimumvariant die het mogelijk maakt om geheel of gedeeltelijk af te zien van de geraamde aanvullende stortingen uit de Agenda van Roosendaal.

3. Visie op onderwijshuisvesting

De gemeentelijke verordening Voorzieningen huisvesting onderwijs Roosendaal is een beleidsarm kader, dat in onvoldoende mate richting geeft aan het gewenste toekomstig 'landschap' van onderwijsvoorzieningen in Roosendaal. We hechten er belang aan een visie voor de langere termijn vast te stellen. Door het vertalen van de visie in concrete beleidslijnen worden inhoudelijke keuzes gemaakt. Deze inhoudelijke keuzes hebben gevolgen voor de (huisvesting van) individuele scholen of groepen scholen.

3.1 Visie op onderwijsvoorzieningen

De gemeentelijke visie op jeugd is dat "Kinderen en jongeren de mogelijkheid hebben om zich te ontwikkelen tot zelfstandige volwassenen, die actief deelnemen aan het sociale, economische en culturele leven." We willen als overheid een gunstig opgroei-klimaat voor alle kinderen creëren. We dienen hierbij aandacht te hebben voor de sociale omgeving van kinderen. Het versterken van de eigen kracht van ouders, opvoeders en kinderen is hierin een belangrijk thema.

Het hebben van mogelijkheden tot individuele ontplooiing geeft de beste kansen op maatschappelijke, economische en culturele participatie van de jeugd nu en later als volwassenen. Kwalitatief goed onderwijs is een onmisbare schakel in de ontplooiingsmogelijkheden voor onze jeugd. De aanwezigheid en goede bereikbaarheid van voorzieningen die kwalitatief goed onderwijs leveren, is daarom een voorwaarde voor een gunstig opgroei-klimaat dat Roosendaal wil bieden.

We ambiëren op de schaal van de gemeente een gedifferentieerd en volledig aanbod aan onderwijs. In Roosendaal is er primair onderwijs dat past bij het individuele leervermogen van ieder kind.

Onderwijsvoorzieningen binnen het primair onderwijs zijn het bruisende hart van de buurt en een belangrijke ontmoetingsplek voor ouders en kinderen. Het is een plek, die ligt op de natuurlijke leefroute van ieder kind en is daarmee – naast het eigen gezin – een belangrijke basis van de sociale omgeving waarin het kind opgroeit. Het is daarom logisch dat basisscholen in de directe leefomgeving aanwezig zijn en aansluiten bij de behoefte van wijken en dorpen. Daarbij uitgegaan dat iedere wijk/ dorp een eigen identiteit en dynamiek kent. De menselijke maat wordt hierbij niet uit het oog verloren. Maatwerk dus, met extra aandacht voor relatieve achterstandswijken, Kalsdonk, West, Kroeven en Langdonk. Die extra aandacht zien wij in het aanbieden van extra voorzieningen om onderwijsachterstanden tegen te gaan. Schakelklassen en geïntegreerde voorschoolse voorzieningen zijn hiervan een voorbeeld. We ontwikkelen hier integrale kindcentra, waar partners samenwerken op basis van een gezamenlijke visie op de pedagogische en didactische ontwikkeling van de jeugd. Binnen deze wijken vindt een actieve bundeling van activiteiten plaats in samenwerking tussen verschillende partners.

In alle wijken streven wij samen met partners - binnen de beperkte financiële middelen – naar een volwaardig aanbod dat zich in eerste instantie richt op kinderen van 0-12 jaar. Het aanbod varieert van voorschoolse educatie, opvang, onderwijs tot naschoolse sport- en cultuuractiviteiten en huiswerkbegeleiding. Aanvullend hierop biedt een onderwijsvoorziening activiteiten en gelegenheid tot ontmoeten afhankelijk van de behoefte in de omgeving. In en rondom het gebouw is een continue bedrijvigheid, niet alleen tijdens schooluren, maar ook in aansluiting daarop of in plaats ervan, bijvoorbeeld tijdens schoolvakanties.

Door de directe leefomgeving van kinderen als uitgangspunt te nemen voor de aanwezigheid van onderwijs, kiezen we ook bewust voor behoud van het basisonderwijs in onze dorpen. Als basisvoorziening heeft het onderwijs(gebouw) een belangrijke functie in het op peil houden van de leefbaarheid in de dorpen. We streven naar het behouden van één onderwijsvoorziening per dorp, tenzij het aantal leerlingen dusdanig daalt dat de kwaliteit van onderwijs niet meer gegarandeerd kan worden. Aan het faciliteren (huisvesting) van het onderwijs stellen we dus de eis dat de kwaliteit van het onderwijs ook voor de kleine dorpscholen gewaarborgd is. We stellen nadrukkelijk vast dat het onderhouden van onderwijsgebouwen in de dorpen een

gedeelde verantwoordelijkheid is tussen de gemeente en onderwijsbesturen samen. We accepteren de consequentie van de keuze voor het behoud van onderwijs in de dorpen. Investeren in de dorpen, betekent automatisch minder investeren in onderwijsgebouwen in de stad. Voorzieningen in de dorpen kunnen door de gemeente in de toekomst alleen nog bekostigd worden door het terugbrengen van de bestaande overcapaciteit in de stad. Samen met het onderwijs richten we de financiële stromen hierop in.

Het aantal onderwijslocaties wordt stapsgewijs terugbracht totdat het aanbod weer in balans is met de toekomstige onderwijsvraag (het aantal leerlingen). Bij het terugbrengen van het aantal locaties kijken we kritisch naar de technische kwaliteit, de gebruikskwaliteit en toekomstbestendigheid van gebouwen. In hoeverre zijn gebouwen nog geschikt (te maken) voor het geven van kwalitatief goed onderwijs in de toekomst en in welke mate zijn gebouwen aan te passen aan een eventuele toekomstige andere bestemming. We hebben oog voor een evenwichtige spreiding over de gemeente, waarbij het voedingsgebied van de wijk het uitgangspunt is. Leegstand brengen we terug naar een niveau dat we financieel en maatschappelijk acceptabel vinden. Een eerste stap is het afbouwen van het aantal tijdelijke voorzieningen (semipermanente voorzieningen en noodlokalen). We stimuleren en faciliteren permanent medegebruik en verhuur van onderwijsvoorzieningen met andere functies, die bij voorkeur bijdragen aan de brede ontwikkeling van onze jeugd. We verwachten hiervoor wel minimaal een kostendekkend huurtarief om huisvesting te kunnen blijven bekostigen. Het 'delen' van een gebouw door meerdere scholen wordt een geaccepteerde oplossing voor knelpunten op korte termijn. Voor de langere termijn stimuleren we permanent 'samenwonen', zodat afstemmen en samenwerken vanzelfsprekend wordt. Door het respect voor elkaars identiteit blijft er sprake van eigenheid en diversiteit, waardoor er voor ouders een keuze blijft.

We gaan op efficiënte en doelmatige wijze om met investeringsmiddelen. We streven naar een begroting, die op langere termijn volledig in balans is tussen inkomsten en uitgaven. Maatregelen die we nemen, dragen op de lange termijn bij aan het realiseren van een sluitende financiering van onderwijshuisvesting. We maken daartoe optimaal gebruik van de bestaande huisvesting. Investeren doen we enkel nog in toekomstbestendige gebouwen. Toekomstbestendige onderwijsgebouwen zijn functioneel: ze kunnen gebruikt worden voor het geven van onderwijs, ze voorzien in een behoefte van de wijk en ze bieden ruimte aan activiteiten van samenwerkingspartners binnen het integrale kindcentra. Toekomstbestendige gebouwen zijn flexibel: ze zijn geschikt voor het huisvesten van (toekomstige) andere functies dan het geven van onderwijs. Ten slotte bieden toekomstbestendige onderwijsvoorzieningen toegevoegde waarde aan de directe omgeving door hun strategische positie in de stad en wijken.

3.2 Visie op de rol van het onderwijs

Het onderwijs is juridisch eigenaar van het schoolgebouw. Deze rol brengt bevoegdheden en daarmee ook verantwoordelijkheden met zich mee. Het is de verantwoordelijkheid van het onderwijs om schoolgebouwen op adequate wijze te onderhouden door o.a. tijdig onderhoudsaanvragen bij de gemeente in te dienen. De meest effectieve en efficiënte inzet van onderhoudsmiddelen komt tot stand wanneer schoolbesturen bereid zijn tot onderlinge samenwerking, bijvoorbeeld in een beheercoöperatie voor onderwijshuisvesting. Het past bij onze nieuwe rolopvatting om schoolbesturen in de toekomst meer vrijheid te bieden in het uitvoeren van hun bevoegdheden. Dit kan door meerjarige budgetafspraken te maken of door de verantwoordelijkheden, inclusief budgetten over te dragen aan een dergelijke beheercoöperatie.

3.3 Visie op de rol van de gemeente

In november 2011 is de Agenda van Roosendaal vastgesteld. Hierin is een fundamenteel andere overheid geschetst. Een overheid die een meer faciliterende en ondersteunende rol in de samenleving vervult. Die rolopvatting erkent ondubbelzinnig dat de samenleving meer bepalend is en nog meer zal zijn in het maken van richtinggevende keuzes, dan de overheid zelf.

Voor onderwijshuisvesting is de rol van de gemeente wettelijk bepaald. De gemeente heeft de zorgplicht ten aanzien van adequate onderwijshuisvesting voor het primair onderwijs. Deze zorgplicht betekent dat redelijkerwijs dient te worden voorzien in de huisvesting van de scholen op het grondgebied van de gemeente. Tegelijkertijd constateren we, dat het uitvoeren van de zorgplicht voor het huidige gebouwenbestand meer vraagt aan financiële middelen dan dat we beschikbaar hebben. Dit betekent dat we voor de toekomst keuzes moeten maken, die zorgen voor een evenwichtige balans in de begroting. Die keuzes maken we gezamenlijk met de onderwijsbesturen, vanuit onze gedeelde verantwoordelijkheid. In het proces om te komen tot een strategisch huisvestingsplan primair onderwijs kiezen wij voor een initiërende en regisserende rol.

3.4 Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd als kader waarbinnen het huisvestingsbeleid voor de gemeente Roosendaal in samenwerking met het onderwijsveld verder uitgewerkt kan worden:

- a. Onderwijs geldt als basisvoorziening in de directe leefomgeving van de jeugd. Aanbod is gedifferentieerd en garandeert goede kwaliteit onderwijs, denominaties zijn ondergeschikt;
- b. Onderwijsaanbod in de dorpen blijft behouden, mits de bekostiging hiervan wordt gedekt door de overcapaciteit in de stad terug te brengen;
- c. Het aantal onderwijslocaties wordt teruggebracht naar een niveau dat past bij de toekomstige onderwijsvraag. We huisvesten dus meerdere scholen in één gebouw. We hebben daarbij oog voor de geografische spreiding van locaties;
- d. Tijdelijke voorzieningen worden gesaneerd. Bij tijdelijke capaciteitsproblemen wordt de oplossing gezocht in het inwonen in het gebouw van een andere school;
- e. We gaan uit van het bestaande gebouwenbestand. Er is dus in eerste instantie geen sprake van nieuwbouw, tenzij bestaande gebouwen niet voldoen aan onze definitie van toekomstigheid;
- f. In 2030 is de dan bestaande overcapaciteit van onderwijsgebouwen financieel en maatschappelijk acceptabel;
- g. Met onderwijsbesturen maken we afspraken over de ideale omvang van schoolgebouwen (aantal leerlingen);
- h. Schoolgebouwen zijn ook buiten schooluren beschikbaar voor maatschappelijke doeleinden;
- i. Verhuur en medegebruik dragen bij voorkeur bij aan de ontwikkeling van het individuele kind. Er is altijd sprake van een huurtarief dan minimaal kostendekkend is voor de instandhouding van het gebouw. We maken bindende afspraken over de hoogte van het tarief;
- j. Locaties zijn goed en veilig bereikbaar voor ouders en kinderen (rekening houden met leerlingenvervoer);

BOUWSTENEN

die kunnen leiden tot een

DUURZAME FINANCIERING

van de onderwijshuisvesting in de

GEMEENTE ROOSENDAAAL

(verslag van de werkgroep Onderwijshuisvesting)

Inhoud

1	Inleiding.....	3
2	Mogelijke oplossingen	4
2.1	Saneren van (tijdelijke) onderwijslocaties	4
2.2	Reduceren van het aantal onderwijslocaties	4
2.3	Gebouwen anders bestemmen	4
2.4	Verhuizen van niet-locatiegebonden onderwijsvoorzieningen.....	5
2.5	Lokalen afstoten	5
2.6	Overige oplossingen	5
3	Inventarisatie per wijk / dorp.....	6
3.1	Burgerhout	7
3.2	Centrum	11
3.3	Kalsdonk.....	15
3.4	Kortendijk	19
3.5	Kroeven	23
3.6	Langdonk.....	27
3.7	Tolberg.....	31
3.8	Westrand.....	35
3.9	Dorpen	39

Bouwstenen

1 Inleiding

Als gevolg van krimpende bevolkingsaantallen en vergrijzing neemt het aantal schoolgaande kinderen de komende jaren sterk af. Nu al kampt de gemeente Roosendaal met een leegstand van 20 % van de schoolgebouwen. Dit zal in 2028 opgelopen zijn naar 28 %. Zowel voor de gemeente als voor de besturen voor Primair Onderwijs is dit een ongewenste situatie. Niet alleen leidt leegstand tot ongewenste maatschappelijke problemen, maar de instandhouding van deze leegstand zorgt bovendien voor ongewenste onderhoudskosten.

De gemeente Roosendaal en de besturen voor Primair Onderwijs willen in gezamenlijkheid komen tot een oplossing voor dit probleem, uitgangspunt hierbij is dat er een beleid ontstaat dat leidt tot een duurzame financiering van de onderwijshuisvesting en dat er sprake dient te zijn van een zo breed mogelijk draagvlak. Dit document beoogt bouwstenen aan te dragen die hiertoe kunnen bijdragen.

Om deze bouwstenen te verzamelen, zijn vertegenwoordigers van de gemeente en van de besturen voor Primair Onderwijs (de werkgroep Onderwijshuisvesting) meerdere malen bij elkaar geweest. In september 2011 presenteerden zij reeds een tussenrapportage, waarin zij o.a. hun visie over de mogelijke ontwikkelingen, waarmee het onderwijs de komende jaren te maken zal krijgen en de gevolgen die dit zal hebben voor de onderwijshuisvesting uiteen zetten. In de voorliggende notitie beschrijven we meer concreet welke problemen wij de komende jaren in de verschillende wijken / dorpen van de gemeente Roosendaal zien ontstaan en geven we per wijk enkele opties die nadat ze t.z.t. zorgvuldig overwogen en gecommuniceerd zijn bij kunnen dragen tot een oplossing voor de geconstateerde problemen.

De werkgroep hecht eraan om te benadrukken dat deze notitie géén pasklare oplossingen bevat en dat er nog geen onderzoek gedaan is naar de haalbaarheid van de gepresenteerde denkrichtingen. Wel presenteren we per wijk / dorp een beschrijving van enkele mogelijke oplossingen die wanneer het gesignaleerde probleem actueel wordt, nader onderzocht en uitgewerkt kunnen worden. Onnodig te melden dat de werkgroep van mening is dat op dat moment het overleg gestart dient te worden met de direct betrokkenen (de besturen van het onderwijs en de gemeente). De werkgroep spreekt op dit moment dan ook absoluut géén voorkeur uit voor een bepaalde oplossing. De ideale oplossing is situationeel bepaald en kan door voortschrijdende inzichten in de komende jaren nog wijzigen.

Bij het samenstellen van deze notitie is o.a. gebruik gemaakt van de notitie en presentatie waarmee op 5 oktober 2010 de aftrap gegeven werd voor deze aanpak en van de tussenrapportage, die de werkgroep in september 2011 presenteerde.

Namens de werkgroep Onderwijshuisvesting PO,

*Gerard Kusters,
Gijs Langeslag
Teun Dekker
Ton van Teeffelen
Kees Mens
Ad Goossens*

2 Mogelijke oplossingen

In deze paragraaf beschrijven we kort welke mogelijk oplossingen wij in het algemeen zien om de leegstand het hoofd te bieden.

Een school is meer dan een gebouw, leerlingen, ouders, personeel, maar ook wijkbewoners voelen zich betrokken bij de school. Sluiting en/of samenvoeging en/of multi-functioneel gebruik van schoolgebouwen heeft veel maatschappelijke impact. Dat maakt dat bij het zoeken naar potentiële oplossingen, goed gekeken moeten worden naar de verschillende lagen die het probleem kent om vervolgens samen met de stakeholders te komen tot de meest gewenste oplossing. Bij het afwegen van de oplossingen dient bovendien de veranderende maatschappelijke context en het veranderende onderwijsbestel (bijvoorbeeld passend onderwijs) betrokken te worden.

Het is van belang om ons te realiseren dat er onbedoelde effecten kunnen optreden, doordat leerling-stromen of voedingsgebieden wijzigen. Dit kan tot meer dan alleen gebouwelijke consequenties leiden. Dit maakt het onmogelijk om in dit stadium al voorkeursopties aan te geven, we volstaan in onze beschrijvingen per wijk / dorp dan ook met het benoemen van oplossingen die in die bepaalde situatie de moeite waard zijn om nader uit te werken. Hierna werken we de mogelijke oplossingen nader uit.

2.1 Saneren van (tijdelijke) onderwijslocaties

Meest voor de hand liggende oplossing bij langdurige overcapaciteit is dat de tijdelijke voorzieningen gesaneerd worden. De omgeving gaat terug naar een eerdere situatie. De school krijgt vaak zijn oorspronkelijk capaciteit terug. Het saneren is vaak eenvoudig en in een korte tijd te realiseren. Voorbeelden hiervan zijn het weghalen van de noodvoorzieningen aan de Damastberg.

2.2 Reduceren van het aantal onderwijslocaties

Samenvoegen van meerdere scholen in één gebouw. Wanneer b.v. 2 scholen leegstand hebben in een wijk is het denkbaar dat er gekeken wordt om beide scholen samen te voegen in een gebouw. Wanneer het beoogde gebouw de gevraagde capaciteit van de beide scholen optimaal kan leveren; kan het andere gebouw geheel leeg komen te staan en een andere bestemming krijgen

Het samenvoegen heeft de meeste kans van slagen wanneer de beide scholen die samengevoegd worden dicht bij elkaar liggen en onder hetzelfde schoolbestuur vallen. Het samenvoegen waarbij niet alle gewenste capaciteit in één gebouw geleverd kan worden en hierdoor alsnog versnippering van groepen ontstaat is niet wenselijk. Belangrijk is om op alle neveneffecten die kunnen ontstaan mee te nemen in de besluitvorming

2.3 Gebouwen anders bestemmen

Door onderwijshuisvesting niet meer alleen sectoraal te bekijken maar ook in relatie met andere beleidsterreinen b.v. wijkontwikkeling, sportbeleid, welzijnswerk kunnen mogelijke bestemmingen voor leegstand worden gevonden.

Is de leegstand een gedeelte van een onderwijsgebouw dan zijn het Schoolbestuur en de Gemeente samen partner om een alternatief voor de leegstand te gaan zoeken. Ook met derde partijen kan worden samengewerkt om alternatieven te zoeken.

Het ligt voor de hand dat als eerste gekeken wordt naar mogelijkheden die bij de functie en aard van de school, gebouw passen. Te denken valt aan voorzieningen voor kinderen om te leren, spelen, ontwikkelen en ontmoeten gedurende de dag. Het gaat dan om opvang en ontwikkeling. Van eenvoudige opvang van peuters tot een integraal Kind Centrum zijn hier voorbeelden van.

2.4 Verhuizen van niet-locatiegebonden onderwijsvoorzieningen

Hiermee bedoelen we die scholen die min of meer een wijkoverstijgende cq regiofunctie hebben door hun identiteit. Als voorbeeld de Rudolf Steinerschool; ouders kiezen bewust voor deze school om de bijzondere pedagogische uitgangspunten. Men schroomt niet om menige kilometer te rijden om hun kind op deze school te plaatsen. De school is dan ook niet gebonden aan de wijk. De schoollocatie is van secundair belang. De inrichting cq mogelijkheden als omgeving van het gebouw zijn veel meer van doorslaggevende betekenis.

Het verhuizen levert leegstand op die mogelijk beter is te hergebruiken of eenvoudig te saneren.

2.5 Lokalen afstoten

Wanneer men lokalen afstoot dan onttrekt men die aan de onderwijsvoorziening. Lusten en lasten komen voor de bestemmer /eigenaar. Dit is de gemeente maar kan ook het schoolbestuur zijn. Goede afspraken dienen gemaakt te worden om ongewenste neveneffecten te voorkomen.

2.6 Overige oplossingen

- Leegstand bestemmen om innovatieve experimenten in het onderwijs te honoreren b.v. het inrichten van een natuur en techniek lokaal
- Leegstand gebruiken om de stelselwijziging Passend Onderwijs te ondersteunen; b.v. het creëren van een voorziening op niveau SWV
- Het langer dan gebruikelijk accepteren van bepaalde leegstand om toekomstige ontwikkelingen in de wijk cq onderwijs af te wachten .

Uiteraard zijn hier allerlei oplossingen denkbaar. Belangrijk is dat er een goede dialoog start tussen de gemeente en schoolbesturen eventueel met derden. Waarbij de wil en bereidheid aanwezig is om alternatieven te bekijken. Het kan betekenen dat er eerst geïnvesteerd moet worden om op lange termijn uiteindelijk voordeel te halen aan de oplossing.

3 Inventarisatie per wijk / dorp

We geven we per wijk / dorp een beschrijving van de onderwijshuisvestings situatie op dit moment en beschrijven hoe we de situatie zich zal ontwikkelen, waarbij we ons baseren op de meest actuele leerlingenprognoses. Per wijk / dorp geven we een analyse en een interpretatie van de geconstateerde feiten, kansen en knelpunten. We sluiten de beschrijving steeds af met enkele potentiële oplossingen / denkrichtingen per wijk. Voor iedere wijk is ook de SWOT opgenomen, zoals deze in de wijkperspectieven staan vermeld. Huur en medegebruik is niet meegenomen in de analyse

3.1 Burgerhout

SWOT ¹	<p>De belangrijkste <u>sterke punten</u>, om op voort te bouwen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Sociale cohesie (saamhorigheid, sociale cohesie, sociale controle, ook vanuit religie, bewoners kennen elkaar etc.)• Buurthuis Keijenburg (vrijwilligers, sfeer)• Karakteristieke oude bebouwing, structuur, buitenruimte; divers woningaanbod voor verschillende doelgroepen ondernemers in de wijk, detailhandel, buurtwinkels, grote supermarkten in of nabij de wijk, kwantiteit en kwaliteit speelplekken, speeltuin Beatrixplein, Knipplein, Dr. Poelsplein• Aanwezigheid diverse maatschappelijke voorzieningen (welzijn, gezondheid, onderwijs) en kerken• Groen, speeltuinen, park De Verfraaiing• Nabijheid voorzieningen centrum	<p>De belangrijkste <u>zwakke punten</u>, om in de komende jaren te verbeteren:</p> <ul style="list-style-type: none">• Jeugd die zich verveelt• Fatimabuurt (sociale cohesie, eenzijdige bewoning)• Fatimahuis vervult zeer beperkte functie voor de buurt• Achteruitgang winkelstrip Schaepmanlaan• Parkeren en verkeerssituatie in de wijk• Problemen blijven achter de voordeur• Op langere termijn: kwaliteit huurwoningen Josephbuurt (Gildenbondstraat en omgeving)
-------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

¹ Overgenomen uit wijkperspectieven van de gemeente Roosendaal, zie www.roosendaal.nl

	<p>De belangrijkste <u>bedreigingen</u> om tegen te gaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Drugsoverlast. Succesvolle aanpak centrum leidt tot verplaatsing naar telkens andere plekken elders. • Achteruitgang Fatimabuurt, Gildenbondstraat e.o. • Leegstand panden • Druk op middenstand en voorzieningen • Bezuinigingen op buurthuizen • Integratie MOE-landers, verarming, diversiteit • Geweld: bedreigingen op scholen, tussen ouders, neem meldingsklachten serieus • Parkeeroverlast 	<p>De belangrijkste <u>kansen</u> om te benutten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbeteren Winkelstrip Schaepmanlaan • Behoud identiteit bebouwing • Diversiteit bevolkingsgroepen • Fatimahuis als beter functionerende, breed toegankelijke ontmoetingsplaats voor en door de buurtbewoners zijn • Openstellen van gemeenschappelijke ruimten van wooncomplexen voor mensen uit de buurt • Wijkdelen samensmelten, verbindingen tussen buurten • Verbeteren eigen woningen (opknappen oudere woningen door nieuwe vestigers in wijk; verbeteren bestaande woningen op energiegebied; woningaanpassingen voor ouderen etc) • Parkeerbeleid • Liefde en trots voor Burgerhout
Aanwezige onderwijsvoorzieningen	De wijk heeft 3 scholen, waarbij we voor deze analyse de Sponder buiten beschouwing laten.	
Feiten en cijfers		
Naam:	Fatima	Joseph
Adres	Dr. Schaepmanlaan 101 Roosendaal	Meidoornlaan 1 Roosendaal

Bestuur	KPO	KPO
Capaciteit in lok.	10 permanent 3 semi-permanent	10
Aantal II'n; 1-10-2011	235	122
Ruimtebehoefte lok.	11	6
Leegstand lok.	2	4
Aantal II'n; 1-10-2017 ²	242	125
Ruimtebehoefte lok.	11	6
Leegstand lok.	2	4
Aantal II'n; 1-10-2022	238	123
Ruimtebehoefte lok.	11	6
Leegstand lok.	2	4
Aantal II'n; 1-10-2027	225	116
Ruimtebehoefte lok.	10	5
Leegstand lok.	3	5
Bijzonderheden (bv. schakelklas)		
Technische kwaliteit ³	Goed	Voldoende

² Het betreft hier uiteraard een prognose, we hanteren Pronexus

³ Op basis van het rapport van Van Aerle de Laet

<p><i>Analyse van de geconstateerde feiten</i></p>	<p>Er is overcapaciteit van 6 lokalen, waarvan 3 noodlokalen. Deze overcapaciteit is vrij stabiel.</p>
<p><i>Interpretatie van de geconstateerde feiten, kansen en knelpunten</i></p>	<p>Ondanks het feit dat De Sponder niet meegenomen is in deze analyse is de conclusie uiteraard wel dat De Sponder dringend behoefte heeft aan een unilocatie, zoals reeds besloten door de gemeente.</p> <p>Overige knelpunten bestaan uit de constante overcapaciteit van 3 permanente lokalen, ervan uitgaande dat de noodlokalen op termijn opgeruimd kunnen worden. Daarnaast kunnen we concluderen dat de huidige noodlokalen bij de Fatima niet tot 2027 blijven voldoen en er dus bij de Fatima feitelijk sprake is van ruimtetekort.</p> <p>Voor de wijk Burgerhout zien wij m.n. kansen in de volgende oplossingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Saneren van (tijdelijke) onderwijsvoorzieningen. - Delen van de gebouwen anders bestemmen - Lokalen afstoten

3.2 Centrum

SWOT

De belangrijkste sterke punten, om op voort te bouwen:

- divers winkelaanbod
- evenementen, activiteiten, bruisende binnenstad
- theater en cultuur
- compactheid
- gezellig horecaplein en historische panden Oude Markt

De belangrijkste zwakke punten, om in de komende jaren te verbeteren:

- parkeertarief en parkeerregime, verkeer/parkeeroverlast bezoekers, verkeersoverlast Ring
- onbekendheid in de regio
-
- Roselaar zonder bewoning, 's avonds een gat

	<p>De belangrijkste <u>bedreigingen</u> om tegen te gaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • leegstand (internetwinkelen, uitrekking centrumgebied stadsoevers-centrum-Molenstraat, veel lege oude horeca, meer m2 winkels buiten binnenstad/verplaatsing van winkels, verplaatsen stadskantoor, concurrentie buursteden, branchevervaging) • bevolkingskrimp, krimpregio en toenemende aantrekkelijkheid Breda, leidt tot extra druk op winkelbestand • blijvende parkeeroverlast voor bewoners • verslechteren positie als Spoorstad door opheffing aantal internationale verbindingen • aantrekkingskracht Breda (e.a.) op jongeren en tweeverdieners • (terugkeer) drugsgereleerde overlast • Illegale verhuur 	<p>De belangrijkste <u>kansen</u> om te benutten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • herontwikkeling lege plekken • Credo, herontwikkeling locaties Molenstraat • Mariadal als groene, potentiële verbinding station – centrum • juiste bedrijven kunnen het gebied oppeppen • meer sfeer creëren en daardoor verblijfsduur verlengen • betrekken bewoners, ondernemers en gebruikers • centrum als vestigingsmilieu voor jongeren en tweeverdieners • integratie met zorg
Aanwezige onderwijsvoorzieningen	De wijk heeft 2 scholen, redelijk evenwichtig verspreid over de wijk. Jeroen Bosch heeft 3 noodlokalen.	
Feiten en cijfers		
Naam:	Jeroen Bosch	De Singel
Adres	Kloosterstraat 13 Roosendaal	Burg. Prinsensingel 87 Roosendaal
Bestuur	KPO	OBO

Capaciteit in lok.	15 permanent 3 semi-permanent	8
Aantal ll'n; 1-10-2011	433	192
Ruimtebehoefte lok.	18	8
Leegstand lok.	0	0
Aantal ll'n; 1-10-2017	443	186
Ruimtebehoefte lok.	19	8
Leegstand lok.	-1	0
Aantal ll'n; 1-10-2022	456	190
Ruimtebehoefte lok.	20	8
Leegstand lok.	-2	0
Aantal ll'n; 1-10-2027	430	178
Ruimtebehoefte lok.	18	8
Leegstand lok.	0	0
Bijzonderheden (bv. schakelklas)		
Technische kwaliteit	Voldoende	Goed
Analyse van de geconstateerde feiten	Er is geen overcapaciteit, er ontstaat op de Jeroen Bosch een tekort én er zijn al geruime tijd 3 noodlokalen in gebruik.	
Interpretatie van de geconstateerde feiten, kansen en knelpunten	De knelpunten in deze wijk worden gevormd door het ruimtegebrek van de Jeroen Bosch in combinatie met het feit dat nu al 3 groepen van de Jeroen Bosch gehuisvest zijn in noodlokalen, die inmiddels zijn afgeschreven en bouwkundig niet in een goede staat verkeren.	

	Het saneren van de noodlokalen van de Jeroen Bosch en deze vervangen door permanente onderwijshuisvesting.
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.3 Kalsdonk

SWOT	<p>STERK</p> <ul style="list-style-type: none">- saamhorigheid en actieve bewoners- (groepen), zij het met name in eigen kring;- omliggende (industriële, logistieke) werkgelegenheid;- iconen (Pius X, RedBand-sport, Heilig Hart kerk);- moderne voorzieningen (brede school, gezondheidsplein);- een geschiedenis van tolerantie t.o.v. nieuwkomers;- ligging t.o.v. centrum;- ruimte;- onderscheidend.	<p>ZWAK</p> <ul style="list-style-type: none">- concentratie van laag opgeleide en laag betaalde inwoners in kwetsbare wijk;- eenzijdige woningtypes in de diverse kwadranten; geen optie voor wooncarrière;- negatief imago, dat deels ook binnen Kalsdonk in stand blijft (overlast, drugs en verloedering);- slecht samenwerkende partners in zorg, welzijn, onderwijs en ondernemen/werk;- slecht samenwerkende bewonersinitiatieven/groepen; scheiding langs etnische lijnen;- sleetse woonomgeving en openbare ruimte; sleetse en ongebruikte ruimten;- onvoltooid centrum, zonder aantrekkingskracht;- oververtegenwoordigde groepen in de wijkproblematiek (mn. Marokkanen);- instroom uit (oa.MOE)-landen, waardoor de druk op leefbaarheid in (m.n. Philipsbuurt) wordt vergroot.
------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>KANSEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - activiteiten en "hulp" toespitsen op economische zelfstandigheid en zelfredzaamheid; - aandacht uitbreiden van problematische jongeren/jongens naar perspectieven voor vrouwen/meisjes; - bottom-up initiatieven in de wijk ophalen; - omgeving (ruimte) en (nieuwe) voorzieningen ondernemend maken; - verbinding met Majoppeveld versterken (fysiek en organisatorisch); - benutten voorzieningen door samenwerking, intensiever ruimtegebruik en flexibele openstelling; - merk Kalsdonk herladen tot kanswijk (als emancipatiemachine). 	<p>BEDREIGINGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kalsdonk blijft gedeeltelijk een doorstroomwijk, waarvoor nieuwe instroom geen bewuste keuze maakt; - al dan niet vrijwillige opsluiting in de eigen culturele groep of economische klasse, versterkt mogelijk de segregatie; - door de instroom van steeds nieuwe migranten neemt tolerantie mogelijk af - partners blijven doormodderen; - subsidie-afhankelijkheid veroorzaakt apathie en er blijft niks over als de subsidie op is; - investeringen van Gemeente en Aramis staan op de tocht.
Aanwezige onderwijsvoorzieningen	Mozaiekcollege (VSO cluster 4) en BS De Vlindertuin	
Feiten en cijfers		
Naam:	Mozaiekcollege	Vlindertuin
Adres	Charistasstraat 8, Roosendaal	Rector Hellemonsstraat 3, Roosendaal
Bestuur	Koraalgroep Stichting Het Driespan	KPO
Capaciteit in lok.	8 waarvan 2 praktijklok.	20
Aantal II'n; 1-10-2011	31	365

Ruimtebehoefte lok.	5	18
Leegstand lok.	0	2
Aantal ll'n; 1-10-2017		392
Ruimtebehoefte lok.		19
Leegstand lok.		1
Aantal ll'n; 1-10-2022		385
Ruimtebehoefte lok.		19
Leegstand lok.		1
Aantal ll'n; 1-10-2027		359
Ruimtebehoefte lok.		18
Leegstand lok.		2
Bijzonderheden (bv. schakelklas)	In het gebouw zit een groep van project 'Op de Rails'	In het gebouw zit de schakelklas
Technische kwaliteit	Redelijk	Goed
Analyse van de geconstateerde feiten	Mozaiekcollege wordt in 2013 opgeheven. BS Vlindertuin heeft een leegstand van 1 á 2 lokalen.	
Interpretatie van de geconstateerde feiten, kansen en knelpunten	Voor de wijk Kalsdonk zien wij m.n. kansen in de volgende oplossingen: – Slopen van het Mozaiekcollege na 2013, danwel het volledig aan de onderwijsbestemming onttrekken van dit gebouw cq. anders bestemmen.	

3.4 Kortendijk

SWOT	<p>De belangrijkste <u>sterke punten</u>, om op voort te bouwen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Groen in de wijk (ligging, elementen, parken, recreatiegebied, buitengebied, padenstructuur, waterstructuur)• Voorzieningen: onderwijsaanbod (basisscholen en middelbare scholen), winkelcentrum, ouderenvoorzieningen• Bevolkingssamenstelling en inzet bevolking voor de wijk• Fijn wonen, goede mix – huur koop• Goede uitvalswegen	<p>De belangrijkste <u>zwakke punten</u>, om in de komende jaren te verbeteren:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verkeersstructuur en parkeersituatie. Zorgen bij bewoners om verkeersveiligheid op ontsluitingswegen• Onderhoud groen en grijs• Vergrijzing en ouderenhuisvesting• Sociale cohesie; groep die niet bereikt wordt• Huisvesting scholen (bijna 40 jaar oud, dalende leerlingentallen)• Uitstraling winkelcentrum• Handhaving en vandalisme• Concentratie bewoners uit aandachtsgroepen in B-dijken (sociale inpassing in de wijk)• Gebruiksvriendelijkheid Godwalddpark
------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>De belangrijkste <u>bedreigingen</u> om tegen te gaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Moskee: Onzekerheid over de moskeebezoekers en de reactie van de bewoners • Verkeersoverlast ontsluitingswegen (m.n. Flintdijk) • Sluipende brede achteruitgang: inbraken, vernieuwingen, zwakkeren, fietsen waren het niet hoort, vuil dumpen • Veroudering openbare ruimte en groen. Onder meer Godwaldtpark • Vergrijzing waardoor onderbenutting voorzieningen voor jeugd • Hondenpoep 		<p>De belangrijkste <u>kansen</u> om te benutten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkeling winkelcentrum • Veilige oversteekplaatsen bij scholen en winkels • Ontwikkeling Bloemschevaart als meer dan een woonvoorziening voor ouderen maar als een voorzieningenpunt in de wijk • Herontwikkeling Godwaldtpark • Moskee benutten als kans voor sociale versterking wijk • Scholenhuisvesting • Meer benutten van de kwaliteiten van de mensen • Verjonging door nieuwbouw 		
Aanwezige onderwijsvoorzieningen	De wijk heeft 4 scholen, redelijk evenwichtig verspreid over de wijk. Klaverweide grenst aan de nieuwe wijk Landerije. Klimroos heeft relatief veel noodlokalen en woont in bij de Cortendijck.				
Feiten en cijfers					
Naam:	De Cortendijck	Klimroos Platinadijk	Klimroos dependance	Saffier	Klaverweide
Adres	Beryldijk 113 Roosendaal	Platinadijk 25 Roosendaal	Beryldijk 113 Roosendaal	Diamantdijk 262 Roosendaal	Lavadijk 183 Roosendaal
Bestuur	KPO	OBO	OBO	KPO	KPO
Capaciteit in lok.	11	14 permanent 6 semi-permanent	3 (medegebruik Cortendijck)	11	10

Aantal ll'n; 1-10-2011	91	518 incl. dependance)	Zie locatie Platinadijk	154	251
Ruimtebehoefte lok. /	5	21		6	11
Leegstand lok.	6	0		5	-1
Aantal ll'n; 1-10-2017	89	504	Zie locatie Platinadijk	149	293
Ruimtebehoefte lok.	5	21		6	13
Leegstand lok.	6	0		5	-3
Aantal ll'n; 1-10-2022	87	493	Zie locatie Platinadijk	146	286
Ruimtebehoefte lok.	5	21		6	12
Leegstand lok.	6	0		5	-2
Aantal ll'n; 1-10-2027	82	462	Zie locatie Platinadijk	136	267
Ruimtebehoefte lok.	4	20		6	11
Leegstand lok.	7	1		5	-1
Bijzonderheden (bv. schakelklas)	De Klimroos maakt gebruik van 3 lokalen van de Cortendijk.				
Technische kwaliteit	Voldoende	Voldoende	Voldoende	Voldoende	Voldoende
Analyse van de geconstateerde feiten	De overcapaciteit is nu 10 lokalen en deze neemt aanvankelijk af door de groei van de Klaverweide en in zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de overige scholen in deze wijk niet echt krimpen.				
Interpretatie van de	De knelpunten in deze wijk worden gevormd door het aanstaande ruimtegebrek van de Klaverweide en het feit				

<i>geconstateerde feiten, kansen en knelpunten</i>	<p>dat veel leerlingen van de Klimroos gehuisvest zijn in noodlokalen, die inmiddels zijn afgeschreven en bouwkundig niet in een goede staat verkeren.</p> <p>Voor de wijk Kortendijk zien wij m.n. kansen in de volgende oplossingen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Het afstoten van tijdelijke onderwijsvoorzieningen.- Het reduceren van het aantal gebouwen, door meerdere scholen in één gebouw te huisvesten.- Het verhuizen van een niet-locatiegebonden onderwijsvoorziening naar één van de leegkomende gebouwen.- Anders bestemmen van gebouwen.- Saneren van (delen) van de onderwijscapaciteit.
--------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.5 Kroeven

SWOT	<p>De sterke punten om op voort te bouwen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Speelvoorzieningen, groen• Voorzieningen (winkels, scholen, gezondheidscentrum de Riete)• Veel ouderenvoorzieningen, en levensloopbestendige woningen• Investerings Aramis AlleeWonen in woningen• Diversiteit, teren van elkaar, multicultureel, oud en jong etc.	<p>De zwakke punten om te verbeteren:</p> <ul style="list-style-type: none">• Sociale cohesie, leefbaarheid, sociale samenhang, tolerantie etc.• Veiligheid, criminele jongeren, drugsoverlast• Vandalisme, overlast jeugd• Beperkte en eenzijdig voorraad koopwoningen
------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>De <u>bedreigingen</u> om tegen te gaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sociale samenhang. Eigen verantwoordelijkheid bewoners. Bereidheid om zelf iets te doen • Verhoudingen allochtoon – autochtoon, laat de bloemen die er zijn bloeien • Problemen achter de voordeur beleid. (Sociale) armoede, vereenzamen ouderen, gebrek aan taalvaardigheid oudere allochtonen, sociale armoede • Negatief imago wijk • Kloof tussen jong en oud • Parkeerdruk • bezuinigingen (versus) leefbaarheid 		<p>De <u>kansen</u> om te benutten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Samen leven, samen werken, betrokkenheid, activeren bewoners • Jeugd • Winkelcentrum, als kloppend hart van de wijk • Verkeersveiligheid • Renovatie 505 en 506 en de consequentie voor de sociale kracht van de wijk • Beken en groen parken, groene kamers bij complexen, speelvoorzieningen • Betere balans woningaanbod voor jong en oud 			
Aanwezige onderwijsvoorzieningen	Vier scholen voor regulier primair onderwijs: Vondel, Watermolen, Gezellehoek, Rudolf Steiner. Eén school voor speciaal onderwijs: Mytylschool.					
<i>Feiten en cijfers</i>						
Naam:	Vondel	Watermolen	Gezellehoek	Rudolf Steiner	Mytylschool	
Adres	Vondellaan 44 Roosendaal	Pootlaan 80-84 Roosendaal	Rodenbachlaan 31 Roosendaal	Melis Stokelaan 42 Roosendaal	Gezellelaan 13 Roosendaal	
Bestuur	KPO	KPO	OBO	Pallas	Stg. RK Mytylschool	
Capaciteit in lok.	16	10	8	6	12	
Aantal ll'n; 1-10-2011	311	101	91	76	108	

Ruimtebehoefte lok.	13	5	5	4	14
Leegstand lok.	3	5	3	2	-2
Aantal ll'n; 1-10-2017	281	90	82	71	
Ruimtebehoefte lok.	12	5	5	4	
Leegstand lok.	4	5	3	2	
Aantal ll'n; 1-10-2022	265	85	79	69	
Ruimtebehoefte lok.	12	5	5	4	
Leegstand lok.	4	5	3	2	
Aantal ll'n; 1-10-2027	246	79	74	65	
Ruimtebehoefte lok.	11	5	5	4	
Leegstand lok.	5	5	3	2	
Bijzonderheden (bv. schakelklas)			Locatie van een schakelklas en inwoning De Kroevendonk uit Langdonk		Gemeentelijke prognose niet correct ivm verkeerde cijfers 1-10-2011
Technische kwaliteit	voldoende	Goed	voldoende	Slecht	goed
Analyse van de geconstateerde feiten	De huidige overcapaciteit is 13 lokalen (na invulling inwoning en schakelklas is dat 10 lokalen). Deze overcapaciteit groeit nog licht naar 15 lokalen. De Mytyschool komt 2 lokalen tekort. Dit is voorlopig intern opgelost. Daar de 10% groepsverkleining ivm de bezuiniging niet door gaat is er nu een reëel tekort. De spreiding over de wijk is redelijk. Alleen de Rudolf Steiner ligt wat meer apart t.o.v. de anderen scholen. Wel valt in combinatie met de wijk Langdonk op dat er in een rechte lijn veel scholen dicht op elkaar zitten: Watermolen, Gezellehoek, Kroevendonk, Talent, Ziezo.				

	<p>Met name de Rudolf Steiner school heeft een regiofunctie en dit geldt uiteraard ook voor de Mytylschool.</p> <p>Met ingang van 1-1-2013 bij het ingaan van de Wet Kwaliteit vallen er voor de Mytylschool enkele groepen in de VSO bekostiging en wetgeving. Dit heeft consequenties voor de huisvesting.</p>
<p><i>Interpretatie van de geconstateerde feiten, kansen en knelpunten</i></p>	<p>Gezien het feit dat er geen forse toename van het aantal leegstaande lokalen is te verwachten kan er beleid gemaakt worden rekening houdend met de huidige situatie.</p> <p>Vanwege de ligging van de scholen zijn er met name raakvlakken met de wijken Tolberg en Langdonk. Vanwege het ruimtegebrek bij De Kroevendonk (Langdonk) is er inwoning in De Gezellehoek.</p> <p>Voor de wijk Kroeven zien wij m.n. kansen in de volgende oplossingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Saneren van (delen) van de onderwijscapaciteit. - Onttrekken van capaciteit aan de onderwijshuisvesting t.b.v. wijkfuncties na sluiting buurthuis. - Het verhuizen van niet-locatiegebonden onderwijsvoorziening. (m.n. Rudolf Steinerschool.) - Saneren semi permanente voorzieningen. <p>Voor de Mytylschool dient nog een juiste prognose te worden berekend. Door de specifieke samenwerking met partners o.a. de kinderrevalidatie is het gebouw de afgelopen jaren uitgebreid met voorzieningen voor de gezondheidszorg.</p> <p>Door de wijken Langdonk en Kroeven in samenhang te bezien, ontstaan meer mogelijkheden.</p>

3.6 Langdonk

SWOT	<p>De belangrijkste sterke punten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Overzichtelijke stedenbouwkundige opzet met veel ruimte en groen• Kindvriendelijk; veel speelplaatsen• Een goed winkelcentrum• Goede openbare en bijzondere scholen• Diversiteit aan bewoners• Goed aanbod van grote en betaalbare huurwoningen• Bewoners uit de wijk die "opstaan" om actief te zijn.	<p>De belangrijkste zwakke punten om te verbeteren:</p> <ul style="list-style-type: none">• Geen voorzieningen als wijkhuis voor ontmoeting voor jong en oud, allochtoon en autochtoon• Ontbreken verbinding jong en oud, autochtoon en allochtoon:<ul style="list-style-type: none">• Te veel sociaal onaangepast gedrag bewoners en teveel bewoners met een vooroordeel• Weinig sociale samenhang en saamhorigheid• Achterdocht en (te) weinig onderling respect• (Te) eenzijdige instroom van grote gezinnen met lage(re) inkomens door concentratie ruime betaalbare huurwoningen• Relatief veel inwoners met "achter de voordeur-problemen" (armoede, sociale of psychische problemen)• Te weinig actieve bewoners• Slechte ontsluiting o.a. door bussluis• Overlast honden- en vogelpoep• Eenzijdige woningvoorraad (grondgebonden gezinswoningen; ontbreken seniorenwoningen)• Uitstroom oudere bewoners door ontbreken ouderenvoorzieningen• Teveel projectmatige aanpak, daardoor geen doorgaande lijn in de aanpak• Matig onderhoud openbaar groen en bestrating• Naar binnen gekeerde donken met achterkant naar openbare weg, wat leidt tot onverzorgd en anoniem beeld
------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>De belangrijkste bedreigingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nog verder verslechteren van de leefbaarheid: <ul style="list-style-type: none"> • als gevolg van onbegrip tussen bevolkingsgroepen • verloedering • bewoners worden moedeloos • Versnipperde aanpak individuele problemen • Onvoldoende aandacht voor bewoners met meerdere problemen die versnipperd of onvoldoende worden aangepakt vormt zowel bedreiging voor individuele ontwikkeling, als een collectief probleem doordat dit tot overlastsituaties leidt • Aantrekken overlastgevende bewoners uit andere wijken • Vergrijzing (fink aantal oorspronkelijke wijkbewoners vertrekt) • Uitstroom jongeren • Concurrentie scholen op wijkbetrokkenheid 		<p>De belangrijkste kansen om te benutten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leegstand scholen: kansen voor een wijkhuis • Een "echt" buurtcontactpunt (buurthuis) • Samenwerking bewoners, organisaties en instellingen en daarmee stimuleren creativiteit • Stabiliseren van de bevolking (verminderen (tempo van) instroom nieuwe bewoners) • Samenwerking wijk en onderwijs (schoolcarrousel) • Vergroten sociale cohesie, elkaar leren kennen, contacten bevorderen autochtoon en allochtoon • Beter gebruik open ruimte wijk, bijvoorbeeld pleintjes als kans voor verbeteren leefbaarheid • Meer diversiteit aan woningaanbod • Huisvesting voor ouderen • Verwijderen bussluis bij 't Zand. 		
Aanwezige onderwijsvoorzieningen	Drie scholen voor regulier primair onderwijs: Ziezo, Talent en Kroevendonk. Eén locatie van school voor speciaal basisonderwijs: Sponder.				
<i>Feiten en cijfers</i>					
Naam:	Talent	Ziezo	De Kroevendonk	De Sponder	
Adres	Luciadonk 65 Roosendaal	't Zand 2 Roosendaal	Langdonk 39 Roosendaal	Flaviadonk 2	
Bestuur	KPO	OBO	VPCO	KPO	
Capaciteit in lok.	10	12	12	11	

Aantal ll'n; 1-10-2011	106	303	301	95
Ruimtebehoefte lok.	5	13	13	7
Leegstand lok. / bvo	5	-1	-1	4
Aantal ll'n; 1-10-2017	98	286	295	88
Ruimtebehoefte lok.	5	12	13	7
Leegstand lok.	5	0	-1	4
Aantal ll'n; 1-10-2022	99	283	293	86
Ruimtebehoefte lok.	5	12	13	7
Leegstand lok.	5	0	-1	4
Aantal ll'n; 1-10-2027	97	269	283	83
Ruimtebehoefte lok.	5	11	12	6
Leegstand lok.	5	1	0	5
Bijzonderheden (bv. schakelklas)			Inclusief onderwijs	
Technische kwaliteit	voldoende	voldoende	goed	matig
Analyse van de geconstateerde feiten	<p>Volgens de plannen gaat locatie Flaviadonk van De Sponder verdwijnen. Deze is dus niet meegenomen in de verdere analyse. De huidige overcapaciteit blijft de komende jaren ongeveer stabiel. Deze overcapaciteit concentreert zich met name in het gebouw van Het Talent. De ruimtebehoefte in 2027 is 28 lokalen. (=overcapaciteit van 6)</p> <p>Twee scholen hebben naast hun wijkfunctie ook een regiofunctie vanwege hun identiteit en/of visie.</p> <p>Op het terrein van Ziezo staan lokalen van de Kobergroep die samen met Ziezo het Montessorikindcentrum ZieZo vormen. De Kroevedonk maakt gebruik van leegstand in De Gezellehoek uit de wijk Kroeven. Dit is uit geografische overwegingen een logische keuze.</p>			

	Er is geen schoolgebouw voor primair onderwijs aanwezig in Bovendonk.
<i>Interpretatie van de geconstateerde feiten, kansen en knelpunten</i>	<p>Gezien het feit dat er geen toename van het aantal leegstaande lokalen is te verwachten kan er beleid gemaakt worden rekening houdend met de huidige situatie.</p> <p>Vanwege de ligging van de scholen zijn er met name raakvlakken met de wijken Kroeven en Kortendijk. Het tekort aan lokalen op De Kroevendonk wordt opgelost door inwoning in De Gezellehoek (Kroeven).</p> <p>Vanwege het ruimtegebrek bij De Kroevendonk is hier een knelpunt om peutergroep en kinderopvang in hetzelfde gebouw te integreren. Dit is nu elders ondergebracht.</p> <p>Voor de wijk Langdonk zien wij m.n. kansen in de volgende oplossingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Saneren van (delen) van de onderwijscapaciteit. - Onttrekken van capaciteit aan de onderwijshuisvesting t.b.v. wijkfuncties (anders bestemmen) - Mogelijk is locatie Flaviadonk (De Sponder) geschikt voor de Rudolf Steiner school.

3.7 Tolberg

SWOT	<p>De belangrijkste <u>sterke punten</u>, om op voort te bouwen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Rustige woonwijk• Diversiteit: een jonge wijk met veel sterke inwoners• Acceptatie van doelgroepen met problemen• De goede voorzieningen• De kwaliteit van de woningen• Het goede Imago	<p>De belangrijkste <u>zwakke punten</u>, om in de komende jaren te verbeteren:</p> <ul style="list-style-type: none">• Weinig sociale samenhang, sociale cohesie en lage participatie van de bewoners• Toenemende overlast van autochtone jongeren• Grote problematiek achter de voordeur• Aanbod en programmering van de voorzieningen• Ontsluiting van de wijk
------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>De belangrijkste <u>bedreigingen</u> om tegen te gaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tot nu neemt niemand de regie en/of actie? • De leefbaarheid die langzamerhand in het gedrang komt door verloedering/overlast, alcohol en drugsgebruik • Vergrijzing en ontgroening: voor jongeren en ouderen faciliteiten realiseren • De vele bewoners in de wijk met allerlei problemen/hulpvragen moeten beter worden geholpen 		<p>De belangrijkste <u>kansen</u> om te benutten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • (her)ontwikkelen voorzieningen zoals winkelcentrum en medisch centrum • Ontwikkelingsmogelijkheden door verbinden partijen • Meer benutten potentie bewoners 					
Aanwezige onderwijsvoorzieningen	Weihoek: één schoolgebouw (Kwadrant) met daarin twee scholen nl., Lavoer en Wending. In andere deel van de wijk (tussen de twee spoorlijnen) bevinden zich nog vijf gebouwen. Wingerd, Lavoer (2x), Rietgoor en Heiberg.							
Feiten en cijfers								
Naam:	Kwadrant Wending	Kwadrant Lavoer	Rietgoor	Wingerd	Lavoer 1	Lavoer 2	Heiberg	
Adres	Morelberg 102 Roosendaal	Morelberg 102 Roosendaal	Heulberg 1 Roosendaal	Kersenbergh 52 Roosendaal	Hoveniersberg 37 Roosendaal	Heulberg 71 Roosendaal	Enclaveberg 172 Roosendaal	
Bestuur	OBO	KPO	OBO	OBO	KPO	KPO	KPO	
Capaciteit in lok.	6	8	8	17	10, waarvan 2 noodlokalen	9	19	
Aantal ll'n; 1-10-2011	131	209	198	323	396		327	

Ruimtebehoefte lok.	6	8	8	13	15		14
Leegstand lok.	0	0	0	4	2 (tot.)		5
Aantal ll'n; 1-10-2017	109	173	170	296	285		276
Ruimtebehoefte lok.	5	7	7	12	11		12
Leegstand lok.	1	1	1	5 ?	6 (tot)		7
Aantal ll'n; 1-10-2022	103	164	161	280	270		261
Ruimtebehoefte lok.	5 718	7	7	12	11		11
Leegstand lok.	1 ?	1	1	5	6 (tot)		8
Aantal ll'n; 1-10-2027	99	157	152	269	259		248
Ruimtebehoefte lok.	5	7	6	11	11		11
Leegstand lok.	1 ?	1	2	6	6 (tot)		8
Bijzonderheden (bv. schakelklas)					Vanaf 1-8-2012 start het Leonardo-onderwijs in deze vestiging. Dit vraagt twee lokalen.		
Technische kwaliteit	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed
Analyse van de geconstateerde feiten	De overcapaciteit is nu al 11 lokalen en stijgt de komende jaren nog sterk. Vanaf 2017 stabiliseert de krimp enigszins. De ruimtebehoefte komt uit op 50 lokalen in 2030 (=overcapaciteit van 25). De scholen in de wijk krijgen hun aanwas met name uit Tolberg zelf, met aanvulling uit Kroeven. Het Kwadrant is de enige school boven de spoorlijn. Het gebouw dateert uit 2001, in het gebouw zijn ook						

	<p>buitenschoolse activiteiten gehuisvest zijn. Bovendien is een eigen gymzaal aanwezig. Het gebouw is passend voor het toekomstig aantal leerlingen en kan eventueel leegkomende lokalen omvormen tot ontmoetingsruimte voor de buurt. Het algehele beeld is dat zich op deze locatie geen knelpunten voordoen.</p> <p>De scholen onder de spoorlijn liggen op korte afstand van elkaar. De ontgroening van de wijk spreekt hier sterker door in de overcapaciteit van de scholen. De hoofdlocatie van Lavor aan de Hoveniersberg heeft nog 2 semipermanente lokalen op het terrein staan.</p>
<p><i>Interpretatie van de geconstateerde feiten, kansen en knelpunten</i></p>	<p>Er wordt 25 tot 30 % van de aanwezige capaciteit overbodig. In 2017 zullen naar verwachting al 21 lokalen leeg staan. Hierna stabiliseert de situatie zich. Ingrijpen is dus tamelijk urgent en er zal op korte termijn gestart moeten worden met het overleg.</p> <p>De Tolberg is behoorlijk uitgestrekt, bij het zoeken naar oplossingen zal dus goed rekening gehouden moeten worden met de spreiding van de onderwijsvoorzieningen over de wijk. M.a.w. er moet zowel in de Weihoek, als in Tolberg-zuid en – noord voldoende aanbod beschikbaar zijn.</p> <p>Voor de wijk Tolberg zien wij m.n. kansen in de volgende oplossingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het afstoten van tijdelijke onderwijsvoorzieningen, m.n. de noodlokalen bij Lavor – Het reduceren van het aantal gebouwen, door meerdere scholen in één gebouw te huisvesten. – Het verhuizen van een niet-locatiegebonden onderwijsvoorziening naar één van de leegkomende gebouwen. – Anders bestemmen van gebouwen. – Saneren van (delen) van de onderwijscapaciteit.

3.8 Westrand

SWOT	<p>De sterke punten om op voort te bouwen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ligging nabij centrum en snelweg, OV• Redelijk voorzieningenniveau• Ruime en groene stedenbouwkundige opzet• Goede mix van culturen• Werkgelegenheid nabij (Borchwerf, centrum)• Veel betaalbare woningen voor lagere inkomens• Woonkwaliteit en sociale betrokkenheid in buurt rond Wouwseweg• Veel organisaties op het gebied van onderwijs en gehandicaptenzorg in de wijk	<p>De zwakke punten om te verbeteren:</p> <ul style="list-style-type: none">• Geen duidelijk hart in de wijk• Inrichting openbare ruimte vrij saai, onderhoud matig• Slecht imago van de wijk (drugsproblemen)• Verkeersoverlast doorgaand verkeer en parkeeroverlast• Hangjongeren en overlast rond Wijkhuis West; daardoor slecht imago• Veel mensen worden niet bereikt en doen niet mee• Woningvoorraad is niet gedifferentieerd. Wooncarrière binnen de wijk niet mogelijk.• Deel bewoners zorgt slecht voor woning en omgeving• Barrièrewerking Vermeerlaan en Freijterslaan belemmert samenhang van de wijk• Specifieke buurten hebben specifieke eigen kenmerken. Integratie verschillende buurten is zwak• Geen samenhang in voorzieningen, weinig samenwerking tussen de (vele) organisaties• Lage sociaal-economische scores van inwoners• Drugsoverlast, laag veiligheidsgevoel, wijk niet schoon-heel-veilig• Onvoldoende functionerend winkelcentrum, verwaarloosde uitstraling• Sober ontwikkelde wijk economie• Sterke vergrijzing autochtone bevolking
------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>De bedreigingen om tegen te gaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadsoevers kan tot tweedeling en nieuwe problemen leiden (verkeersoverlast, onvoldoende aansluiting bewoners Stadsoevers op voorzieningen Westrand v.v.) • Instroom sociaal zwakke groepen vanwege groot aanbod goedkope huurwoningen. • Gebrek aan differentiatie en koopkracht versterkt risico op achteruitgang en verpaupering. • Oudere autochtone inwoners vertrekken, nieuwe allochtone (waaronder MOE-landers) komen. Vertrek sociale kader, minder sociale cohesie nieuwkomers. • Vereenzaming onder ouderen, niet meer thuis voelen in de wijk. • Aantrekkingskracht drugshandel op (ook jonge) kinderen. • Verder versnipperen aanpak jongerenproblematiek: veel spelers, veel overlap, te weinig regie/ coördinatie. • Verpaupering winkelcentrum, minder ontmoetingsfunctie, meer overlast. • Jeugd, ouderen, allochtonen en sociaal (-economisch) zwakkere groepen, in verhouding sterk vertegenwoordigd in Westrand, lopen grotere gezondheidsrisico's. 		<p>De kansen om te benutten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe ontwikkelingen: Stadsoevers, Poort van West, ontwikkeling Permekeplein • Tijdelijk gebruik leegstaande gebouwen voor creatieve sector • Economische kansen Kadegebied voor horeca in relatie tot Stadsoevers • Woningbouwplannen in en om de wijk bieden kansen voor differentiatie, andere vormen van bouwen, toevoegen koopkracht • Versterken winkelcentrum en verbinden van fysieke, sociale, economische en culturele activiteiten • Koppelen ROC in Stadsoevers aan stages en leerwerktrajecten; ontwikkelen brede school. Versterken "goed bewonerschap" • De Stok en Rosada in gebruik en beleving sterker koppelen aan Westrand, daarmee imago versterken • Nieuwe stijl van bewonersparticipatie: vroeger betrekken, meer binding bij beslissingen en keuzes voor de wijk • Noodzaak bezuinigen gebruiken om samenwerking door de > 60 organisaties te verbeteren en het aantal te verminderen • Aanjagende en experimentele rol buurtonderneming helpt om veranderingsprocessen sneller van de grond te krijgen. 		
Aanwezige onderwijsvoorzieningen	De Fakkel (S.O. REC 4) De Kameleon (SO/VSO REC 3) De Appel en de Blokwei				
Feiten en cijfers					
Naam:	De Fakkel	De Appel	Blokwei	Kameleon	
Adres	Van Goghlaan 8 Roosendaal	Van Goghlaan 9a Roosendaal	Boulevard Antverpia 9a Roosendaal	Gerard Ter Borchstraat 51 Roosendaal	
Bestuur	Koraalgroep Stichting Het Driespan	KPO	KPO	KPO	

Capaciteit in lok.	9 3 (Bakkersbergweg/ SP)	14 P 2 SP	10	19
Aantal II'n; 1-10-2011	133	219	171	170
Ruimtebehoefte lok.	11	11	7	16
Leegstand lok.	1	5	3	3
Aantal II'n; 1-10-2017	129	218	171	160
Ruimtebehoefte lok.	10	11	7	15
Leegstand lok.	2	5	3	4
Aantal II'n; 1-10-2022	126	267	202	150
Ruimtebehoefte lok.	10	14	9	15
Leegstand lok.	2	2	1	4
Aantal II'n; 1-10-2027	123	282	210	146
Ruimtebehoefte lok.	9	14	9	15
Leegstand lok.	3	2	1	4
Bijzonderheden (bv. schakelklas)	De Fakkelt heeft 3 lokalen in gebruik aan de Bakkersbergweg. In het gebouw aan de van Goghlaan zit ook GGZ-WNB waarmee de Fakkelt een samenwerkingsovereenkomst heeft.			Sinds augustus 2011 is er ook een nevenvestiging in Bergen op Zoom (SO/VSO)
Technische kwaliteit	Zeer slecht	Goed	Goed	Goed

<p><i>Analyse van de geconstateerde feiten</i></p>	<p>De Fakkell verlaat in 2013 het pand aan de Van Goghlaan en Bakkersbergweg en gaat naar het JZOC.</p>
<p><i>Interpretatie van de geconstateerde feiten, kansen en knelpunten</i></p>	<p>Noodlokale Appel zijn overbodig.</p> <p>Met ingang van 1-1-2013 bij het ingaan van de Wet Kwaliteit vallen er voor de Kameleon enkele groepen in de VSO bekostiging en wetgeving. Dit heeft consequenties voor de huisvesting.</p> <p>Van Goghlaan 8 kan via nieuwbouw geschikt worden gemaakt voor onderwijs (bijvoorbeeld De Sponder)</p> <p>Voor de wijk Westrand zien wij m.n. kansen in de volgende oplossingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het afstoten van tijdelijke onderwijsvoorzieningen. - Het verhuizen van een niet-locatiegebonden onderwijsvoorziening naar één van de leegkomende gebouwen. - Anders bestemmen van gebouwen. - Saneren van (delen) van de onderwijscapaciteit.

3.9 Dorpen

Aanwezige onderwijsvoorzieningen	In de dorpen zijn 6 scholen gevestigd, waarbij er alleen in Wouw sprake is van 2 scholen.					
Feiten en cijfers						
Naam:	Baayaert	Stappen	Berkenveld	St. Theresia	De Linde	H. Hart
Adres	Braak 1 Wouw	Strijp 27 Wouw	Herelsestraat 110 Heerle	Moerstraatseweg 89 Moerstraten	Dorpstraat 71 Nispen	Plantagebaan 228 Wouwse Plantage
Bestuur	OBO	KPO	KPO	KPO	KPO	KPO
Capaciteit in lok.	9, waarvan 1 noodlokaal.	14 permanent 3 semi- permanent	8	4	6	5 permanent 1 semi-permanent
Aantal ll'n; 1-10-2011	176	375	119	61	132	72
Ruimtebehoefte lok.	7	15	5	4	6	4
Leegstand lok.	1	2	3	0	0	2
Aantal ll'n; 1-10-2017	159	345	110	49	133	67
Ruimtebehoefte lok.	7	15	5	3	6	4
Leegstand lok.	1	2	3	1	0	2
Aantal ll'n; 1-10-2022	150	331	108	46	130	67
Ruimtebehoefte lok.	6	14	5	3	6	4
Leegstand lok.	2	3	3	1	0	2
Aantal ll'n; 1-10-2027	141	314	106	44	121	64
Ruimtebehoefte lok.	6	13	5	3	5	4
Leegstand lok.	2	4	3	1	1	2

<i>Bijzonderheden (bv. schakelklas)</i>						
<i>Technische kwaliteit</i>	Voldoende	Voldoende	Voldoende	Voldoende	Matig	Goed
<i>Analyse van de geconstateerde feiten</i>	Er is overcapaciteit van 8 lokalen, die toeneemt tot 13 lokalen in 2027. De leegstand is redelijk verdeeld over de dorpen m.u.v. Nispen waar geen leegstand is.					
<i>Interpretatie van de geconstateerde feiten, kansen en knelpunten</i>	<p>In Wouw is de leegstand met 6 lokalen het grootst. Uitgangspunt is in ieder dorp behoud van de school, waarbij de verantwoordelijkheid een gezamenlijke is van het schoolbestuur (onderwijs, formatie, ...) en de gemeente (huisvesting). De kwaliteit van de huisvesting in met name Nispen en Moerstraten verdient aandacht.</p> <p>In de dorpen kan met name gedacht worden aan het vergroten van de leefbaarheid door onderwijs te combineren met andere gewenste/noodzakelijke voorzieningen (ouderenzorg, medisch centrum, kinderopvang, ...). Door combinaties te maken (zeker ook op het gebied van huisvesting) kunnen bepaalde voorzieningen wel haalbaar worden, die zonder deze combinaties onhaalbaar zouden zijn. Hierbij kan ook "out of the box" gedacht worden, waardoor ogenschijnlijk vreemde combinaties toch onderzocht worden.</p>					

Onderwijshuisvesting Roosendaal

Korte presentatie voor de Raad
29 augustus 2012

reken
kamer
WELT DEBATEERT

Inhoud

- Aanleiding en doel
- Werkwijze en scope
- Onderzoeksvragen
- Conclusie; effectiviteit
- Conclusie; doelmatigheid
- Conclusie; transparantie
- Aanbevelingen
- Vragen

reken
kamer
WELT DEBATEERT

Aanleiding en doel

Aanleiding:

- decentralisatie huisvesting onderwijs 1997
- doel: verbeteren effectiviteit, doelmatigheid, transparantie
- landelijk: zorgen schoolbesturen m.b.t. kwaliteit
- landelijk: uitgaven gemeenten lager dan hiervoor aan Gemeentefonds was toegevoegd

Doel:

- inzicht in effectiviteit, doelmatigheid en transparantie beleid gemeente Roosendaal

reken
kamer
WELT DEBATEERT

Werkwijze en scope

Werkwijze:

- onderzoek in 5 gemeenten; Bergen op Zoom, Etten-Leur, Moerdijk, Oosterhout, Roosendaal.
- 5 zelfstandige rapportages en 1 koepelnotitie

Scope:

- primair en voortgezet onderwijs
- geen speciaal onderwijs en gymnastieklokalen
- 1997-2010 met nadruk op 2006-2010

reken
kamer
WELT DEBATEERT

Onderzoeksvragen

Centrale vraag:

In hoeverre is de toekenning van huisvestingsvoorzieningen als *effectief, doelmatig en transparant* aan te merken?

Onderzocht vanuit drie invalshoeken:

1. algemeen/bestuurlijk
 - beleid, doelen, rol gemeenteraad
2. inhoudelijk/technisch
 - aansluiting kwantiteit en kwaliteit op gestelde doelen
3. financieel
 - kosten, verdeling, oorzaken verschillen

reken
kamer
WELT DEBATEERT

Effectiviteit

Hoge prioriteit voor goede onderwijshuisvesting, maar niet in alle opzichten effectief:

- veel gebouwen ouder dan 30 jaar, goed onderhouden, sommige gebouwen kwalitatief matig
- bestaande gebouwen voldoen niet aan eisen m.b.t. duurzaamheid
- vertraging bij realisatie onderwijscarousel
- tijdelijke huisvesting / leegstand

reken
kamer
WELT DEBATEERT

Doelmatigheid

Toekenning voorziening is beperkt doelmatig:

- relatief groot aandeel oude gebouwen;
- omvang tijdelijke huisvesting en leegstand;
- omvang exploitatielasten

Hoge inzet financiële middelen:

- uitgaven op niveau fictief budget
- daarboven reservering ad € 14 mln
- financiële middelen mogelijk toch nog ontoereikend
- nog geen financiële meerjarenplanning

reken
kamer
WELT-BEWAART

Transparantie

Toekenning voorzieningen is redelijk transparant:

- structureel overleg met schoolbesturen
- besluitvorming volgens vaste structuur
- heldere kaders in verordening

Aandacht voor communicatie

- primair onderwijs: positief over beleid, echter te veel procedures c.q. ad hoc-besluiten; beslissingen afhankelijk van financiën
- voortgezet onderwijs: overleg teveel gericht op primair onderwijs; voor grote projecten wel bilateraal overleg

reken
kamer
WELT-BEWAART

Aanbevelingen

- opstellen meerjaren integraal huisvestingsplan
- integratie onderwijshuisvesting en gemeentelijk accommodatiebeleid
- eenduidige gebouwregistratie en frequente update
- evalueren en doorontwikkelen prognosesystematiek
- effectieve communicatie met schoolbesturen
- opstellen standaard technisch/functioneel programma van eisen
- versterken kaderstellende en controlerende rol Raad

reken
kamer
WELT-BEWAART

Vragen

reken
kamer
WELT-BEWAART



Amendement

Implementeren van de aanbevelingen van het Rekenkamerrapport Onderwijshuisvesting

De Raad van de gemeente Roosendaal in vergadering bijeen op 26 september 2012 beraadslagend over het Rekenkamerrapport "Onderzoek onderwijshuisvesting gemeente Roosendaal"

Besluit als volgt te wijzigen :

Beslispunt 3

Het College te verzoeken om schriftelijk aan te geven op welke wijze deze aanbevelingen zullen worden geïmplementeerd

Te wijzigen in:

Het College te verzoeken om binnen 3 maanden schriftelijk aan te geven op welke wijze en op welke termijn deze aanbevelingen worden geïmplementeerd

En gaat over tot de orde van de vergadering,

Namens de SP fractie
Namens de fractie van de Nieuwe Democraten
Namens de VLP fractie

Ada Oudhof
Ton Schijvenaars
Arwen van Gestel

Datum: 20 september 2012
Aan wethouder Verbraak

Interpellatieverzoek op grond van artikel 38 van het RvO

Datum agendering: 26 september 2012

Steller vragen: Ton Schijvenaars van de fractie Nieuwe Democraten

Onderwerp: Koopzondagen

Toelichting: In 2004 werd door PvdA wethouder luid en duidelijk verkondigd dat Rosada zich zou houden aan de WTW van 12 koopzondagen. In 2006 viel het CDA uit de coalitie en kreeg Rosada een voorkeursbehandeling van 52 koopzondagen en de overige winkeliers werden beknipt tot 12 koopzondagen. Er was geen sprake van gelijke monniken gelijke kappen en al helemaal geen sprake van een toeristisch regime dat alleen zou gelden voor Rosada. De laatste moest overigens wel zorgen dat er sprake was van synergie met de binnenstad die overigens op 40 koopzondagen gewoon dicht is.

In november 2011 stemt de meerderheid van de gemeenteraad in met het vrijgeven van de koopzondagen en nadat de stichting tegen koopzondagen deels in het gelijk is gesteld door de onafhankelijke commissie van bezwaarschriften in juni 2012 stemt de meerderheid van dezelfde gemeenteraad plots weer in met het terugdraaien van het vrijgegeven van de koopzondagen. De winkeliers in de binnenstad waren overigens vrijwillig overeengekomen te kiezen voor een selectieve opening van 12+3 koopzondagen. Momenteel hebben zowel de stichting als een groep van gezamenlijke supermarktondernemers beroep aangetekend bij het CBB en hebben de supermarktondernemers een voorziening aangevraagd bij de rechter met een zitting op 25 september 2012.

De ellende van deze hele discussie over koopzondagen is te wijten aan de VVD die onder druk van de mannenbroeders van de SGP akkoord is gegaan met een gedrocht van een wet die multi uitlegbaar is en daardoor zorgt voor onnodige rechtszaken en procedures. Naar verwachting zal de nieuwe samenstelling van de TK met spoed een nieuwe wet gaan voorbereiden waarbij de gemeenten zelf mogen beslissen over de koopzondagen. Er woedt dus momenteel een achterhoede gevecht waarbij de stichting alles uit de kast haalt om haar tijdelijke gelijk te halen. Overigens dat is hun volste recht zoals het ook het volste recht is van de politiek om binnen de kaders van de wet het anders te willen in het belang van de gemeente Roosendaal en haar inwoners en toeristen.

De huidige wet stelt dat het aan de gemeente is om te mogen bepalen of er sprake is van een substantieel toeristisch regime dat 52 koopzondagen rechtvaardigt. Dezelfde wet heeft ook bepaald dat er een eenmalig hoger beroep ingesteld kan worden bij het CBB. Binnen de kaders van deze wet zal het CBB begin 2013 een uitspraak gaan doen in de zaak van de stichting tegen koopzondagen of Roosendaal voldoende toeristisch is voor 52 koopzondagen voor Rosada. En zal er een uitspraak volgen in de zaak van de supermarktondernemers die op dezelfde wijze behandeld willen worden als Rosada.

De wethouder heeft in juni 2012 de gemeenteraad geïnformeerd dat de gemeente deze beroepszaak van de stichting gegarandeerd gaat verliezen zodat Rosada dan gedwongen terug moet naar 12 koopzondagen. De wethouder liet tevens blijken dat er overleg gaande was met de stichting en dat de stichting zou schikken als de gemeente het aantal koopzondagen zou gaan terugdraaien. Ook verwachtte hij geen problemen met andere winkeliers.

Het handelen van de wethouder was gericht op het voorkomen van een rechtszaak en het resultaat is nu twee rechtszaken en straks nog een derde als Rosada doorkrijgt dat er een groot risico is dat zij haar koopzondagen grotendeels kwijtraken. De wethouder heeft dus onnadenkend, onhandig en onverantwoordelijk gehandeld waarbij hij de belangen van Roosendaal en haar ondernemers ernstig heeft benadeeld.

Verder zou er ook nog sprake kunnen zijn van gelegenhedswetgeving mocht het gerucht bewaarheid worden dat er een koper (Engelse investeerder) zou zijn voor Rosada die in het kader van de onderhandelingen absolute zekerheid wil hebben dat Rosada altijd recht houdt op 52 koopzondagen.

De Nieuwe Democraten zijn overigens van mening dat iedereen op zondag zelf mag weten of er gewinkeld gaat worden in de Wehkamp Catalogus via een 0900 nummer, bij Bol via het Internet of via Teleshopping bij Ziggo op TV of bij een winkelier op de Nieuwe Markt. Of dat mensen volstrekt andere dingen willen doen op zondag en trouwens dat geldt voor alle dagen in de week!

De wethouder willen wij het volgende vragen t.w.

1. ~~Is het juist dat Rosada altijd heeft betoogd dat haar business model gebaseerd was op 12 koopzondagen en dat daar ook de vergunning op is gebaseerd zoals wethouder Pellestelselmatig heeft volgehouden? Voelt u zich verantwoordelijk voor de opstelling van uw voorganger in deze?~~
2. ~~Wilt u nog eens kort en bondig uit de doeken doen waarom in latere jaren alsnog 52 koopzondagen aan Rosada werden gegund?~~
3. ~~Wilt u uitleggen op welke wijze er sprake kan zijn van een synergie tussen Rosada met 52 koopzondagen en de binnenstad met 12 koopzondagen want op 40 koopzondagen is de binnenstad dicht?~~
4. ~~Waarom heeft u in november 2011 een voorstel gedaan tot verruiming naar 52 koopzondagen in de wetenschap dat de zeer actieve en alom aanwezige stichting tegen koopzondagen zat te wachten op een juridisch aanknopingspunt om ook in Roosendaal een zaak te starten bij de commissie van bezwaarschriften en later bij het CBB?~~
5. ~~Waarom heeft u het niet aangedurfd om zelf zeer gemotiveerd en beargumenteerd n beroep te gaan bij het CBB naar aanleiding van het besluit van de commissie van bezwaarschriften?~~
6. Bent u van mening dat u als wethouder zorgvuldig en betrouwbaar hebt opgetreden in het dossier koopzondagen en dat iedereen in Roosendaal nu precies weet waar men aan toe is?

Ondertekening,
Ton Schijvenaars, namens de fractie Nieuwe Democraten