Bestemmingsplan “Binnenstad”- nota zienswijzen

1. Algemeen

Voortvloeiend uit het rapport ‘Roosendaal: Gezonde stad’ is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de binnenstad van Roosendaal. Het bestemmingsplan omvat het gebied dat in dit rapport wordt aangeduid als de nieuwe compacte binnenstad. Doel van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibel en uitnodigend bestemmingsplan, waarin ruimte wordt geboden voor uitwisseling van diverse (binnenstads)functies.
Het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan omvat het gebied gelegen binnen de centrumring (meer bepaald het gebied dat omringd wordt door de Laan van Brabant/deel Stationsstraat, de Vughtstraat / Kloosterstraat, de Burgemeester Prinsensingel / Nispensestraat en de Laan van Luxemburg).

Met ingang van 6 juni 2016 is het ontwerpbestemmingsplan ‘’Binnenstad’’ gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode was het voor één ieder mogelijk een zienswijze in te dienen. In totaal zijn er zeven zienswijzen ingediend.

2. Termijnstelling

De termijn voor het indienen van zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan liep af op maandag 18 juli 2016. De genoemde zienswijzen zijn alle ontvangen voor 18 juli, de belanghebbenden hebben hun zienswijze tijdig ingediend

3. Behandeling zienswijzen

Samenvatting zienswijze nr. 1

- De indiener constateert dat de maximale bouwhoogte van de toekomstige ontwikkellocatie van het bedrijf nu 14 meter bedraagt. De indiener verzoekt om deze te verhogen naar 17 meter. Dit is van belang voor de toekomstige bedrijfsvoering van de indiener.

Reactie
Indiener heeft plannen om een bioscoop te vestigen op de ontwikkellocatie Nieuwstraat. Omdat deze plannen nog niet dusdanig concreet waren was op de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad een bouwhoogte opgenomen van 14 meter. In het vigerende bestemmingsplan Centrum Noord gold ook een bouwhoogte van 14 meter. Voor de gewenste realisering van twee bedrijfswoningen bovenop de bioscoop was een wijzigingsbevoegdheid van de bouwhoogte naar 17 meter opgenomen.
Inmiddels zijn de onderhandelingen in een vergevorderd stadium en is duidelijk geworden dat een bouwhoogte van 17 meter zeker nodig is om het bioscoopcomplex te kunnen realiseren. De bouwhoogte zal dan ook worden aangepast naar 17 meter. De wijzigingsbevoegdheid voor de realisering van de twee bedrijfswoningen bovenop de bioscoop maakt dan een bouwhoogte van 20 meter mogelijk.

Conclusie
Aan de zienswijze van indiener zal worden tegemoetgekomen. De bouwhoogte van het perceel aan de Nieuwstraat zal worden verhoogd naar 17 meter

Samenvatting zienswijze nr. 2

1) De indiener ontvangt graag alle officiële stukken die niet ter inzage hebben gelegen maar wel hebben bijgedragen aan de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan, waaronder het voorontwerpbestemmingsplan (NL.IMRO.1674.2079BINNENSTAD-0201).

2) De indiener merkt op dat het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad een gebied beslaat van meerdere vigerende bestemmingsplannen welke nog van recente datum zijn. Een bestemmingsplan wordt voor een langere periode en voor een afgebakend gebied vastgesteld. Dit wekt volgens de indiener de suggestie dat de recente bestemmingsplannen, die zijn meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan, niet aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening voldoen. Mocht dit wel het geval zijn dan wil de indiener graag duidelijkheid waarom aanpassing van de vigerende bestemmingsplannen nu al noodzakelijk is.

3) De indiener maakt bezwaar dat nergens is vermeld wat het samenvoegen van de bestemmingsplannen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening betekent of gaat betekenen voor de aangetaste bestemmingsplannen. De indiener constateert dat er daarom geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4) Volgens de indiener is er geen enkel onderzoek gedaan naar de economische gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan op de nieuwe compacte binnenstad en de hierdoor getroffen vigerende bestemmingsplannen. Volgens de indiener moest een dergelijk onderzoek onderdeel uit maken van de procedure en had de uitkomst ervan bij stukken die ter inzage lagen opgenomen moeten worden.

5) De indiener maakt bezwaar dat het nieuwe ontwerpbestemmingsplan het paraplu bestemmingsplan ten behoeve van huisvesting arbeidsmigranten ondermijnt. Het voorgestelde flexibele gebruik in het nieuwe ontwerpplan maakt het volgens de indiener in principe mogelijk dat elk pand geschikt is of kan worden gemaakt voor de huisvesting, zowel als woonvorm of bedrijfsmatig.

6) De indiener vraagt zich af wat het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende plan nu mogelijk maakt. Volgens de indiener wordt er nauwelijks iets mogelijk gemaakt en de meeste ontwikkelingen zouden ook kunnen plaats vinden op basis van het vigerende plan of middels de wijzigingsbevoegdheid in één van de vastgelegde plannen.

7) De indiener maakt bezwaar dat het ontwerpbestemmingsplan een splitsing van de Molenstraat voorziet. Volgens de indiener is de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in de buurt en is er wat betreft winkelbezetting geen onderscheid tussen oost en west. De indiener vraagt zich af hoe dit gerijmd kan worden met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

1) Alle stukken voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan zijn te raadplegen op de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Derhalve ook het voorontwerpbestemmingsplan.

2) Er kunnen verschillende redenen zijn om vigerende plannen op te nemen in een nieuw bestemmingsplan. Bijvoorbeeld wanneer sprake is van nieuwe beleidsinzichten waarvan het wenselijk wordt geacht deze door te vertalen in een nieuw bestemmingsplan. Het rapport 'Roosendaal: Gezonde stad' biedt een nieuw beleidskader voor de Roosendaalse binnenstad, reden waarom het wenselijk is dit beleid zoveel mogelijk door te vertalen in een nieuw bestemmingsplan. Een bestemmingsplan hoeft niet per definitie tien jaar oud te zijn om vervangen te worden door een nieuw plan. In voornoemd rapport wordt heel expliciet aangegeven welk gebied van Roosendaal beschouwd wordt als centrumgebied. Het is dan ook zeker wenselijk dit gebied zoveel mogelijk in één bestemmingsplan te vatten. Het is daarbij niet zo dat met het nieuwe bestemmingsplan een totaal andere koers gevaren wordt: diverse aspecten die ook al in de huidige bestemmingsplannen op een bepaalde wijze zijn geregeld, komen gewoon weer terug in het nu voorliggende bestemmingsplan Binnenstad, maar daarnaast zijn er ook nieuwe onderdelen, voortvloeiend uit het rapport 'Roosendaal: Gezonde stad'. Er is geen aanleiding om te concluderen dat de vigerende bestemmingsplannen niet meer zouden voldoen aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening.

3) Een deel van de plangebieden van de bestemmingsplannen Centrum Noord en Centrum Zuid worden samengevoegd in het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad. Voor de gebieden die

daar buiten vallen blijven de oorspronkelijke bestemmingsplannen van kracht. Niet valt in te zien dat daardoor het criterium van een goede ruimtelijke ordening wordt aangetast.

4) Een nadere economische onderbouwing bij een bestemmingsplan is alleen noodzakelijk als er ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Dit is beschreven in hoofdstuk 7 van het ontwerpbestemmingsplan. In het bestemmingsplan Binnenstad is geen sprake van nieuwe grootschalige ontwikkelingen, zeker niet voor wat betreft uitbreiding van het aantal vierkante meters detailhandelsruimte ten opzichte van de mogelijkheden.

5) De inhoud en strekking van het paraplubestemmingsplan 'herijking begripsomschrijving woning (-wooneenheid) en huisvesting tijdelijke werknemers agrarische bedrijven' is overgenomen in2 dit bestemmingsplan. Het is juist dat binnen de bestemming Centrum diverse vormen van horeca waaronder een pension tot functionele mogelijkheden behoren.

6) Het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad is enerzijds een beheerinstrument en anderzijds biedt het een kader voor verdere ontwikkelingen van de binnenstad. Het nieuwe bestemmingsplan gaat uit van een flexibele benadering om mogelijke ontwikkelingen tot stand te brengen, dit was minder het geval in de vigerende plannen. Tevens zou het bestemmingsplan Centrum Noord binnen nu en twee jaar geactualiseerd moeten worden.
Door het vaststellen van één bestemmingsplan voor de nieuwe binnenstad is het overzichtelijk wat wel en niet mogelijk is en wat mogelijk gemaakt kan worden binnen 10 jaar.

7) Voor de bepaling van het plangebied is uitgegaan van het rapport: 'Roosendaal Gezonde stad', waar de gemeenteraad mee heeft ingestemd. In dit rapport valt een gedeelte van de Molenstraat wel in het centrumgebied en een gedeelte valt daarbuiten.
Ook in het nu nog geldende bestemmingsplan Centrum Noord is al een onderscheid gemaakt in de bestemmingen tussen Molenstraat West (centrumbestemming) en Molenstraat Oost (gemengde bestemming) waardoor een nuance wordt aangebracht in het karakter van Molenstraat West en Oost.

Conclusie:
Aan de zienswijze van indiener kan niet worden tegemoetgekomen.

Samenvatting zienswijze nr. 3

1) De indiener is eigenaar van het pand aan de Vughtstraat 15. Volgens de indiener worden de kansen van het eigen pand verkleind door bestemmingswijziging van het perceel aan de Vughtstraat 13. De indiener is voornemens appartementen te ontwikkelen in het pand Vughtstraat 15. Volgens de indiener worden de mogelijkheden voor een rustige woonomgeving verstoord wegens een voornemen bestemmingsplanwijziging in het ontwerpbestemmingsplan van het nabijgelegen pand. De gemeente is eigenaar van dit pand en wil de bestemming wijzigen naar ''Horeca''.
Een ander bezwaar van de indiener tegen de bestemmingswijziging van het perceel aan de Vughtstraat 13 is dat de hoek Vughtstraat / Stationsstraat geïsoleerd gelegen is ten opzichte van het centrum en voornamelijk als woonlocatie functioneert. Het wijzigen van de bestemming van het nabijgelegen pand van de gemeente zorgt voor een verstoring van het wonen op deze hoek.
De indiener verzoekt om de bestemmingsplanwijzing naar ''Horeca'' niet mogelijk te maken en de huidige bestemming ''Wonen'' te hanteren

Reactie

Niet valt in te zien dat het toekennen van een horeca bestemming op het perceel Vughtstraat 13, de kansen voor een invulling van Vughtstraat 15 met appartementen zou verkleinen.
Beide percelen bevinden zich in het binnenstedelijk gebied, waardoor een zekere mate van functiemenging als aanvaardbaar kan worden beschouwd.
In het rapport 'Roosendaal: Gezonde stad' wordt opgemerkt dat het Emile van Loonpark meer onderdeel van de binnenstad moet worden door het toevoegen van horecafuncties die de verblijfswaarde en attractiviteit van het park verhogen en ondersteunen. Daarin past het toelaten van bepaalde vormen van lichte horeca zoals bed & breakfast, restaurant en andere vormen van lichte horeca.

Conclusie
Aan de zienswijze van indiener kan niet worden tegemoetgekomen.

Samenvatting zienswijze nr. 4

1) De indiener oordeelt dat in het ontwerpbestemmingsplan de suggestie wordt gewekt dat in het kerngebied van het ontwerpbestemmingsplan meer mogelijk is dan daarbuiten. Dit is volgens de indiener duidelijk zichtbaar op het kruispunt Raadhuisstraat / Burgemeester Prinsensingel. Een gedeelte behoort tot het kerngebied en daar is van alles mogelijk. En een gedeelte behoort niet tot dit gebied en daar zijn de bestemmingen beperkt door bijvoorbeeld alleen nog wonen toe te staan. Door de huidige indeling wordt er onduidelijkheid gecreëerd.
   De indiener vraagt zich waarom de omgeving van het kruispunt niet volledig tot centrumgebied wordt gerekend. Uit historisch oogpunt hoort dit gebied wel tot het centrum. De uitlopers van het kruispunt behoren volgens de indiener tot het centrum en moet daarom de zelfde bestemmingsmogelijkheden krijgen.
   De indiener dient het verzoek in om dit gebied alsnog bij het centrum te betrekken en dezelfde bestemmingsmogelijkheden toe te kennen.

Reactie

1) De begrenzing van het bestemmingsplan is bewust afgestemd op het rapport ‘Roosendaal: Gezonde stad’. Bij het vaststellen van dit rapport heeft de gemeenteraad heeft de begrenzing van de binnenstad vastgesteld. Een gedeelte van de Raadhuisstraat valt in de binnenstad en een gedeelte valt daar inderdaad buiten.
   Voor wat betreft de bestemmingen worden in de nieuwe bestemming Gemengd-2 dezelfde planologisch functionele mogelijkheden geboden die ook al zijn opgenomen in het huidige bestemmingsplan Centrum Noord. Dit levert daardoor geen verslechtering op van de huidige planologische situatie en mogelijkheden. Het gebied Raadhuisstraat/Burgerhoutsestraat behoort niet tot eigenlijke binnenstad. Hier blijft het bestemmingsplan Binnenstad Oost-Vrouwenhof van toepassing met de daarin vastgelegde bestemmingen.

Conclusie
Aan de zienswijze van indiener kan niet worden tegemoetgekomen.

Samenvatting zienswijze nr. 5

1) De indiener heeft een voormalige bodewoning aan de Vughtstraat 13 gekocht van de gemeente en geeft aan dat hij aan het bod op de woning een aantal voorwaarden heeft verbonden. Eén van de voorwaarden was dat de bestemming van de woning werd gewijzigd om het gebruik van het pand voor horeca en verblijf mogelijk te maken. De bestemming is tot op heden niet gewijzigd.
   De indiener maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan omdat deze niet overeenkomt met wat de indiener wenselijk acht. In het ontwerpbestemmingsplan heeft de woning de bestemming ‘’Horeca-1’’ gekregen. Dit wijkt af van de bestemming van andere locaties in de binnenstad. De toegekende bestemming levert belemmeringen op. Met een bestemming ‘’Centrum-1’’ of ‘’Centrum-2’’ kan de indiener beter uit de voeten. Een motivering waarom de woning de bestemming ‘’Horeca -1’’ heeft gekregen ontbreekt. Het is indiener onduidelijk of ter plaatse van de woning de aanduiding ‘’bed & breakfast ‘’geldt. Mocht deze aanduiding er wel zijn dan zijn er aangaande planregels alleen horeca-activiteiten mogelijk die ondergeschikt zijn aan een bed & breakfast. De indiener wil in de aangekochte woning wonen en horeca met bed & breakfast exploiteren. Indiener stelt dat dit niet mogelijk is met toegekende bestemming ‘’Horeca-1’’.

2) De woning staat in een parkachtige omgeving waar meerdere monumentale, cultuurhistorische en beeldbepalende bomen staan die niet in de verbeelding zijn ingetekend (Emile van Loonpark). Nabij de aangekochte woning staan 2 van zulke bomen. Door de toegekende bestemming ontstaat een mogelijkheid dat de bomen gekapt kunnen worden. De indiener is van mening dat de huidige tuin als tuin bestemd moet worden.

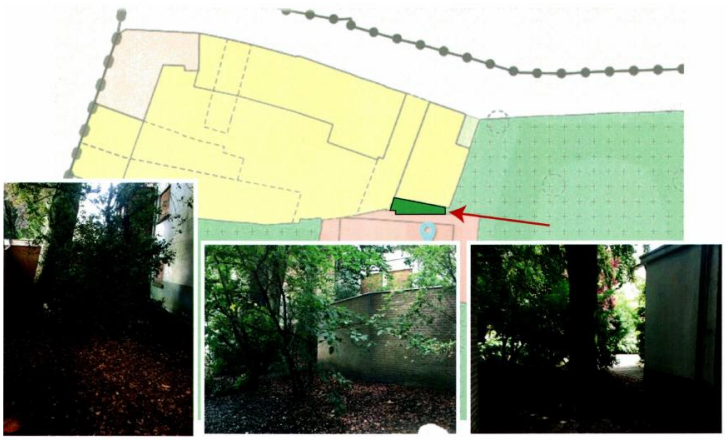
3) De indiener geeft aan dat het niet duidelijk is welke goot- bouwhoogte aan de woning is toegekend. Op basis van eerdere versie oordeelt de indiener dat toegekende hoogtes lager

zijn dan die van omliggende panden in de directe omgeving. De indiener verzoekt om een goothoogte van 9 meter en een nokhoogte van 11 meter aan de woning toe te kennen.

4) De indiener heeft het verzoek om het bouwvlak overeen te laten komen met het gehele perceel zoals ook het geval bij het tekenen van de koopovereenkomst.

5) De indiener constateert dat een nabijgelegen perceel is bestemd met ‘’Wonen’’ terwijl het feitelijk een tuin betreft. Indiener maakt hier bezwaar tegen omdat;
   a) de indiener wil geen bebouwing zo dicht bij de woning
   b) hier staan de 2 monumentale bomen
   c) op de grond rust het recht van erfdienstbaarheid.

   De indiener ziet graag dat de huidige bestemming ‘’Tuin’’ van dit perceel gehandhaafd blijft en de situatie gelijk blijft aan die in de onderstaande afbeelding.



6) Volgens de indiener is de erfgrens ten noorden van het eigen perceel niet goed op de verbeelding weergegeven. De indiener verzoekt om de verbeelding op dit punt aan te passen.

Reactie

1. Op de verbeelding (ook op ruimtelijkeplannen.nl) heeft het perceel Vughtstraat 13 de bestemming Horeca-1 met aanduiding bed en breakfast. Dit houdt in dat in het ontwerpbestemmingsplan alleen de mogelijkheid wordt geboden hier een bed en breakfast te exploiteren. Naar aanleiding van de zienswijze heeft een heroverweging plaatsgevonden of het toelaten van deze vorm van horeca niet te beperkt is. Uit nadere analyse van het rapport ‘Roosendaal: Gezonde stad’ blijkt dat hierin al is aangegeven dat het wenselijk is ook een hotel-restaurant op deze locatie toe te staan. Om deze reden kan op dit onderdeel worden tegemoetkomen aan de zienswijze van indiener.

2. De aangegeven bomen zijn geen monumentale bomen. Wel staan deze bomen op de hoofdstructuurbomenkaart, waardoor dit beeldbepalende bomen zijn welke niet gekapt mogen worden. Het is gebruikelijk dat alleen monumentale bomen worden aangegeven op de verbeelding.

3. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is een nokhoogte opgenomen van 8 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Aan dit punt van de zienswijze kan worden tegemoetgekomen. De goot- en bouwhoogte zullen worden gewijzigd naar respectievelijk 9 meter en 11 meter.

4. Het bouwvlak is groter dan de bestaande woning waardoor er voldoende mogelijkheden zijn om eventuele uitbreidingen te realiseren. Indiener heeft toen hij een bod deed voor het perceel een brochure overhandigd waarop het bouwvlak was aangegeven. Dit bouwvlak is zo opgenomen op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsvlak is in het ontwerpbestemmingsplan echter wel anders ten opzichte van de verkooptekening. Dit zal worden aangepast.

5. Het kleine stukje perceel waar indiener op doelt is gelegen achter het perceel Vughtstraat 15. Dit perceel is bestemd volgens de standaardmethode, waarbij gronden aan de achterzijde dezelfde bestemming krijgen als het hoofdperceel. Alleen voortuinen krijgen de specifieke bestemming Tuin. Opgemerkt kan worden dat dit stukje grond buiten het bouwvlak valt, zodat er nagenoeg geen bebouwingsmogelijkheden zijn. Met name omdat onder dit stukje grond een rioleringsbuis aanwezig is en hier twee beeldbepalende bomen staan.

6. De erfafscheiding die indiener aangeeft staat niet op de grens van het kadastrale perceel. Bij bestemmingslegging is de kadastrale situatie het uitgangspunt geweest.

Conclusie
Aan de zienswijze van indiener kan deels worden tegemoetgekomen.

- De aanduiding bed & breakfast wordt weggehaald;
- De goot- en bouwhoogte van het perceel Vughstraat 13 worden gewijzigd naar respectievelijk 9 meter en 11 meter;
- Het bestemmingsvlak wordt aangepast conform de verkoopbrochure.

Samenvatting zienswijze nr. 6

1)

- De indiener bezit een groot deel van het winkelcentrum Roselaar en is van mening dat er een supermarkt uit het discountsegment ontbreekt in het winkelcentrum. Het toevoegen van een dergelijke complementaire supermarkt is volgens de indiener noodzakelijk om een hogere bezoekfrequentie en een langere verblijfsduur te realiseren. Dit is nodig om de toekomstbestendigheid van het winkelcentrum te verzekeren. Volgens de indiener is er behoefte aan een tweede supermarkt, dit zou onder meer blijken uit een passantenonderzoek uit 2014.
  De indiener constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming ‘’Centrum-1’’ is toegekend aan het winkelcentrum. Binnen deze bestemming is één supermarkt en een beperkte uitbreiding van deze supermarkt toegestaan. Het is niet wenselijk om verdere uitbreiding in het kernwinkelgebied van het winkelcentrum toegestaan. Desondanks is in de regels een afwijking opgenomen. Middels een omgevingsvergunning mag een tweede supermarkt worden gevestigd. Voor de vestiging van een tweede supermarkt gelden wel bepaalde voorwaarden.
  De indiener kan zich vinden in het voorstel om middels een vergunning een tweede supermarkt mogelijk te maken. Indiener is echter wel van mening dat het huidige voorstel in het ontwerpbestemmingsplan nog onvoldoende is om de daadwerkelijke vestiging van een complementaire supermarkt mogelijk te maken.
  De toegestane omvang van een tweede supermarkt in het ontwerpbestemmingsplan is 2000m^2 BVO. De indiener verzoekt om de omvang, van de bestaande supermarkt en de supermarkt die middels een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt kan worden, te verruimen naar 3500m^2 BVO. Dit is ook van belang voor de toekomstbestendigheid van de supermarkten. Tevens sluit de vergroting aan bij de trend van schaalvergroting van supermarkten en het detailhandelsbeleid van de gemeente uit 2015.
  De indiener verzoekt om artikel 3.1 punt r en artikel 3.6.4 punt e te wijzigen en een omvang op te nemen van 3500m^2.
- De indiener geeft aan dat de tweede supermarkt alleen een supermarkt mag zijn die elders in Roosendaal was gevestigd en verplaatst wordt naar het winkelcentrum. Volgens de indiener is er behoefte aan een tweede supermarkt en maakt het niet uit of de supermarkt eerst ergens anders gevestigd was. Deze regel past volgens de indiener niet binnen het detailhandelsbeleid van de gemeente waarin wordt gesteld dat het versterken van de boodschappenfunctie van de binnenstad de belangrijkste ontwikkelopgave is.
- De indiener maakt er bezwaar tegen dat het vestigen van een tweede supermarkt niet alleen mogelijk is in het winkelcentrum maar in de gehele binnenstad. De indiener benadrukt dat het toevoegen van een tweede supermarkt van belang is voor het behoud van het winkelcentrum. Door de vestiging van de supermarkt elders wordt deze kans gemist, wat volgens de indiener een gemis is voor het winkelcentrum en voor de binnenstad. De indiener zet het bezwaar kracht bij door te stellen dat de vestiging elders niet voor de hand ligt. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt ook vermeld dat het winkelcentrum de meeste ruimte biedt voor een grootwinkelbedrijf.

Concluderend, verzoekt de indiener dat de tweede supermarkt alleen in het winkelcentrum Roselaar mogelijk wordt gemaakt.

- De indiener geeft aan twijfels te hebben over de strikte regeling ten aanzien van supermarkten in de binnenstad. Kern van de motivering ten aanzien van het beperken van het aantal m^2 is distributieplanologische verstoring en verkeersaantrekkende werking. Ten aanzien van de distributieplanologische verstoring verwijst indiener naar een uitspraak van de Raad van State. De Wet ruimtelijke ordening biedt geen bescherming voor bedrijven tegen de vestiging van concurrerende bedrijven. Dat de vestiging van een tweede supermarkt ten koste gaat van supermarkten elders zou volgens de indiener geen reden mogen zijn om deze mogelijkheid te beperken. Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking verwijst indiener naar het gemeentelijk detailhandelsbeleid. In dit beleid staat de aantrekkingskracht van de binnenstad aangeduid als topprioriteit. Een tweede supermarkt kan de aantrekkingskracht versterken, hierdoor neemt het aantal bezoekers en dus vanzelfsprekend de verkeersaantrekkende werking toe.

2) De indiener maakt bezwaar tegen artikel 3.6.4, punt b. De indiener oordeelt dat het alleen invloed heeft op welke winkel zich vestigt in het winkelcentrum. De indiener stelt dat het niet kan garanderen dat op de locatie die leegkomt, als de supermarkt verhuist naar het winkelcentrum, er geen nieuwe supermarkt zich vestigt. De indiener verzoekt om dit punt te verwijderen.

3) De indiener maakt bezwaar tegen artikel 3.6.4, punt c. Er kan alleen een tweede supermarkt komen als er geen nog supermarkt is gevestigd of er vergevorderde plannen voor zijn binnen de bestemming ‘’Centrum-2.’’ Allereerst stelt de indiener dat er geen behoefte binnen deze bestemming is voor een supermarkt. En als tweede stelt de indiener dat er sprake is van rechtsonzekerheid, wat zijn bijvoorbeeld vergevorderde plannen. Er is geen nadere invulling aan dit begrip gegeven. De voorkeur gaat uit naar het zoeken van aansluiting op voor één ieder kenbare momenten, zoals de verlening van een omgevingsvergunning.

4) De indiener is van mening dat de bestaande supermarkt in de voorgestelde planregeling niet positief bestemd is. In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan heeft de bestaande supermarkt de bestemming ‘’Centrum-1’’ en de functieaanduiding ‘’parkeergarage’’.
Conform de planregels is ter plaatste van deze aanduiding uitsluitend een parkeergarage toegestaan waardoor het gebruik ten behoeve van detailhandel is uitgesloten.
De indiener verzoekt om de planregel te wijzigen in ‘’tevens is een parkeergarage toegestaan’’ en daarmee een wijziging van artikel 3.1 onder k.

5) De indiener vermoed dat in de verbeelding de bestemming ‘’Wonen-5’’ op de begane grond van het winkelcentrum deels op de winkelruimten ligt. Hierdoor zouden de ruimten die in eigendom zijn van indiener niet positief bestemd zijn. De indiener dient een verzoek om dit in het kader van de planvaststelling te controleren en zo nodig de begrenzing aan te passen dat de bestemming ‘’Wonen-5’’ geen winkelruimte op de begane grond omvat.

6) Het tankstation gelegen naast winkelcentrum de Roselaar heeft op verbeelding van het ontwerpplan de gebiedsaanduiding ‘’wetgevingszone - wijzigingsgebied 1’’ gekregen. De indiener valt het op dat deze aanduiding geldt voor gronden met de bestemming ‘’Centrum – 1 en ‘’Verkeer’’. Bij de bestemming ‘’Verkeer’’ (artikel 11) ontbreekt echter de regeling voor het wijzigingsgebied. Indiener gaat ervan uit dat dit over het hoofd is gezien en verzoekt daarom om wijzigingsbevoegdheid alsnog bij de bestemming ‘’Verkeer’’ op te nemen waarbij dezelfde voorwaarden gelden als in artikel 3.7.1 van de planregels.

7) De indiener verzoekt artikel 3.7.1 punt d te wijzigen zodat de toegang tot de parkeergarage gegarandeerd is. De indiener stelt de volgende formulering voor; ‘de toegankelijkheid van en naar de parkeergarage is gegarandeerd en een betere toegankelijkheid wordt nagestreefd’.

Reactie

1)

- De opgenomen afwijkingsbevoegdheid in de planregels maakt de vestiging van een tweede supermarkt in de binnenstad onder strikte voorwaarden mogelijk. Indiener refereert aan de gemeentelijke beleidsnota ‘actualisering detailhandelsbeleid, Roosendaal 2015’ en de

onderliggende ‘analyse actualisering detailhandelsbeleid Roosendaal 2015’. In de analyse wordt in het eerste deel de uitgangssituatie van de detailhandel in Roosendaal weergegeven . In het tweede deel komt het ontwikkelingskader aan bod, waaronder trends en ontwikkelingen, het draagvlak, de beleidskaders en het huidig en toekomstig functioneren.
Voor het bepalen van de in Roosendaal bestaande marktruimte wordt geconcludeerd dat er in de dagelijkse sector (detailhandel) slechts een beperkte uitbreidingsruimte is.
Deze analyse is input geweest voor het beleid; ambities en uitgangspunten hebben daarin geleid tot een visie op de detailhandelsstructuur en vervolgens is die visie vertaald naar een nader beleid per winkelgebied.
Omdat de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt zijn en de detailhandel onder druk staat dienen keuzes gemaakt te worden. Dit betekent onder meer dat er prioriteit wordt gegeven aan het versterken van de aantrekkingskracht van de binnenstad. Daarnaast vervullen de perspectiefrijke centra in de wijken, buurten en dorpen een functie voor de dagelijkse boodschappen in het verzorgingsgebied. Vanwege de beperkte marktmogelijkheden wordt uitbreiding op een beperkt aantal plekken mogelijk gemaakt.
Daarnaast wordt in de detailhandelsnota specifiek ingegaan op supermarkten (paragraaf 4.7). Het komt er op neer dat er in Roosendaal distributieplanologische ruimte is voor één grootschalige supermarkt, waarbij de keuze is gevallen op de Jumbo aan de van Beethovenlaan. In Roosendaal zijn drie zogeheten solitaire supermarkten aanwezig. Daarvan wordt beleidsmatig voorgestaan deze te plaatsen in één van de benoemde perspectiefrijke winkelgebieden (waaronder, uiteraard, de binnenstad).
De gemeente kijkt bij het opstellen van het detailhandelsbeleid naar de totale stedelijke structuur. De Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening bieden de mogelijkheid om in bestemmingsplannen regels op te nemen met betrekking tot branches van detailhandel en horeca mits dit uit een oogpunt van een ‘goede ruimtelijke ordening’ kan worden onderbouwd. De gemeente wenst hier terughoudend gebruik van te maken. De gewenste stedelijke detailhandelsstructuur is omschreven en onderbouwd in het detailhandelsbeleid en heeft een vertaling gekregen in dit bestemmingsplan.

2) Uit het detailhandelsbeleid blijkt dat er slechts beperkte marktruimte is, waardoor er ook geen ruimte is voor toevoeging van een nieuwe supermarkt. Het kan, zoals bovenstaand vermeld alleen gaan om verplaatsing van solitair gelegen supermarkten. Bedoeling van artikel 3.6.4. onder b. is dat er per saldo geen nieuwe supermarkt wordt toegevoegd waardoor overaanbod ontstaat en de distributieplanologische structuur ten aanzien van supermarkten in Roosendaal wordt verstoord.

3) Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat er meerdere initiatieven tegelijkertijd worden ontwikkeld.

4) Indiener geeft terecht aan dat deze bestemmingsregel dient te worden aangepast. Artikel 3.1 onder k zal zo worden aangepast dat ter plaatse van de aanduiding parkeergarage <u>tevens</u> een parkeergarage is toegestaan, in plaats van uitsluitend een parkeergarage.

5) De verbeelding zal naar aanleiding van dit punt worden aangepast. Op de begane grond is de bestemming Centrum-1 van toepassing. Daarboven geldt de bestemming Wonen-5.

6) De wijzigingsbevoegdheid wetgevingszone 1 is inderdaad alleen opgenomen in artikel 3, Centrum-1. Deze had ook binnen de bestemming Verkeer opgenomen moeten worden. Dit zal worden aangepast.

7) Naar aanleiding van deze opmerking van indiener zal artikel 3.7.1. onder d. als volgt worden aangepast:
d. de toegankelijkheid van en naar de parkeergarage is gegarandeerd en een betere toegankelijkheid wordt nagestreefd.

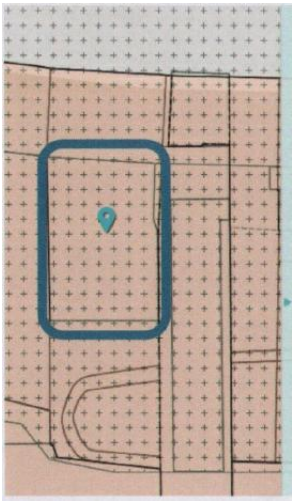
Conclusie
Aan de zienswijze kan op een aantal onderdelen worden tegemoetgekomen.

- Artikel 3.1 onder k wordt aangepast zodat ter plaatse van de aanduiding parkeergarage <u>tevens</u> een parkeergarage is toegestaan, in plaats van uitsluitend een parkeergarage;

- Aan artikel 11 wordt wetgevingszone – wijzigingsgebied 1 toegevoegd;
- De verbeelding wordt aangepast voor wat betreft winkelcentrum de Roselaar. Onder het gedeelte waar de bestemming Wonen-5 geldt wordt de aanduiding Centrum-1 op de begane grond toegevoegd;
- Artikel 3.7.1. onder d. wordt aangepast en komt te luiden: d. de toegankelijkheid van en naar de parkeergarage is gegarandeerd en een betere toegankelijkheid wordt nagestreefd.

Samenvatting zienswijze nr. 7

1) Indiener is eigenaar van het perceel Markt 33-39, dit pand staat nagenoeg helemaal leeg. Na het aflopen van laatste huurtermijn in februari 2017 komt het pand volledig leeg te staan. Indiener is van plan om dit winkel/kantoorpand te transformeren.
   In het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand de bestemming ‘’Centrum -2’’ waarbinnen functies zoals detailhandel, kantoren en culturele voorzieningen zijn toegestaan. Ten aanzien van deze functies zijn in het bestemmingsplan geen beperkingen ten aanzien van omvang, ligging en bouwlaag opgenomen.
   Binnen de bestemming ‘’Centrum -2’’ is ook de functie ‘’voorzieningen ten behoeve van algemeen nut’’ zoals verkeers-, water-, en nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen. Als onderdeel van de transformatie noemt de indiener, het kunnen gebruiken van het achterste deel van de bebouwing op het perceel als inpandige parkeergarage. Met deze garage kan de parkeerbehoefte die samenhangt met de transformatie worden opgevangen op het eigen perceel. Als de garage exclusief voor de gebruikers van het perceel is vraagt de indiener zich af, of de garage onder ‘’voorzieningen ten behoeve van algemeen nut’’ geschaald kan worden.
   De indiener constateert dat de specifieke aanduiding ‘’parkeergarage’’ ontbreekt welke een parkeergarage op in ieder geval het achterste gedeelte van het bouwvlak mogelijk maakt. De indiener verzoekt om de functieaanduiding alsnog op te nemen. In ieder geval voor het achterste gedeelte van het perceel.



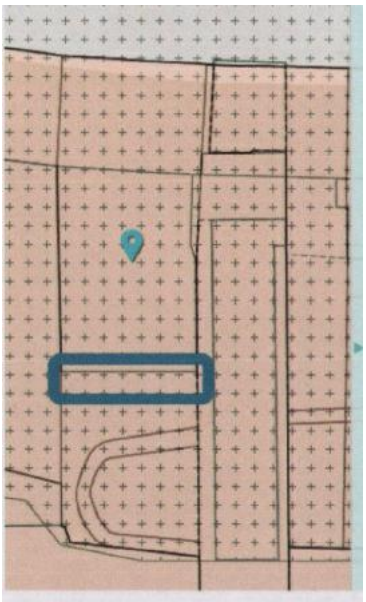
   Blauw omlijnd is het gedeelte van het perceel waar mogelijkerwijs een inpandige parkeergarage mogelijk is

2) De indiener stelt dat voor de transformatie een bestemmingswijziging naar ‘’Wonen’’ noodzakelijk is. Binnen de bestemming ‘’Centrum-2’’ is wonen toegestaan maar het is niet toegestaan (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken bij woningen te gebruiken als zelfstandige of afhankelijke woonruimte. De indiener beschouwt de bestaande bebouwing op het perceel als één hoofdgebouw zodat van een bijbehorend bouwwerk geen sprake is. De indiener ziet dit graag bevestigd.

3) De indiener overweegt, in het kader van transformatie, een extra bouwlaag te realiseren ten behoeve van (zelfstandige) woonruimte. Dit kan worden gezien als uitbreiding van het hoofdgebouw en dus als bijbehorend bouwwerk. De indiener vraagt zich af op het bij punt 2 genoemde verbod ook geldt voor het gebruiken van een nieuwe bouwlaag als woning. Als dat zo is dan acht de indiener dat als onwenselijk.

4) De indiener verzoekt om in de planregels van het bestemmingsplan vast te leggen dat bestaande en te realiseren bebouwing binnen het bouwvlak van het perceel ten behoeve van (zelfstandige) woningen kan worden gebruikt.

5) In het kader van transformatie overweegt de indiener om nieuwe opgangen naar de verdieping aan de achterzijde van de bestaande bebouwing te realiseren. Door het toestaan van extra mogelijkheden voor een ontsluiting aan de achterzijde wordt de noodzaak voor ontsluitingen aan de voorzijde beperkt. De nieuwe opgangen komen buiten het bouwvlak. Om deze mogelijk te maken verzoekt de indiener om het bouwvlak van het perceel te vergroten 3 meter in zuidelijke richting.



Blauw omlijnd is de locatie voor de nieuwe opgangen

6) De indiener heeft geconstateerd dat de maximale goothoogte van 12 meter alleen is bepaald voor het voorste gedeelte van het bouwvlak. Voor het achterliggende gedeelte van het bouwvlak is geen maximum goothoogte opgenomen. Dit gedeelte heeft niet de dubbelbestemming ‘’Waarde - Cultuurhistorie’’ waardoor de beperkende bouwregels uit artikel 17 niet van toepassing zijn.
De indiener verzoekt om ook aan de achterzijde de maximum goothoogte van 12 meter expliciet toe te staan. Dit van belang om de toelaatbaarheid van de gewenste uitbreiding vast te stellen.

Reactie

1) Aan dit punt kan worden tegemoetgekomen. De functieaanduiding parkeergarage zal worden opgenomen.

2) De bestaande bebouwing op het perceel wordt inderdaad gezien als één hoofdgebouw.

3) Naar aanleiding van dit punt kan gesteld worden dat een extra bouwlaag wordt gezien als onderdeel van het hoofdgebouw.

4) In de bestemmingsregel Centrum-2, welke geldt voor het gehele perceel, is opgenomen dat binnen deze bestemming wonen is toegestaan. In artikel 1 van het bestemmingsplan zijn de begripsbepalingen opgenomen waarin onder andere wordt uitgelegd wat onder woning/wooneenheid wordt verstaan.

5) Om de nieuwe opgangen mogelijk te maken zal de verbeelding aangepast worden door het bouwvlak van het perceel te vergroten 3 meter in zuidelijke richting.

6) De maximum goothoogte aan de achterzijde van het perceel is abusievelijk niet opgenomen op de verbeelding. Dit zal worden aangepast.

Conclusie
Aan de zienswijze van indiener kan deels worden tegemoetgekomen.

- De functieaanduiding parkeergarage wordt op de verbeelding opgenomen;
- de verbeelding wordt aangepast door het bouwvlak van het perceel te vergroten 3 meter in zuidelijke richting;
- de maximum bouwhoogte van 12 meter op het perceel Markt 33-39 wordt ook op de achterzijde van het perceel toegevoegd.

4. Hoorzitting

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen nader mondeling toe te lichten tijdens een daartoe belegde hoorzitting op 14 september 2016. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Het verslag van de hoorzitting is toegevoegd als bijlage.

Bijlage behorend bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan “Binnenstad”.