

**Hoorzitting winkelcentrum Tolberg, gehouden op 29 augustus 2018 om 19.30 uur in het oude stadhuis van Roosendaal, Markt 1 te Roosendaal.**

Aanwezig zijn:

- Namens de gemeente:  
de heer mr. H.G.J Norbart (voorzitter),  
mevrouw Wendt (notulist),  
de heer mr. M.A.B. Kools (secretaris),  
mevrouw P. Loos-Schellekens (projectleider)  
de heer P. Van Kempen (projectleider)
- Namens de gemeenteraad:  
de heer A. van Gestel (VLP), mevrouw E. van der Star (VLP), de heer J. Heeren (VLP), de heer G. van Zalinge (VLP), de heer S. Hamans (CDA), de heer J. Wezenbeek (VVD), mevrouw A. Eijk (VVD)
- Namens het college:  
de heer C. Lok (wethouder)
- De indieners van zienswijzen:  
de heer mr. R.H.U. Keizer (Haans advocaten, namens ondernemersvereniging winkelcentrum Tolberg),  
de heer Leijh (namens Plus Supermarkt)
- De projectontwikkelaar: de heer Veldkamp (WP Retail Invest)

### **Opening**

De voorzitter start de hoorzitting, tevens beeldvormende raadsvergadering, om 19.33 uur en heet de aanwezigen welkom. Tijdens deze bijeenkomst krijgen de indieners van een zienswijze de gelegenheid om deze aan de commissie en de gemeenteraad toe te lichten. Het bestuur van De Bergspil heeft zich afgemeld. Van de pro-formazienswijze namens Wereldhave heeft de gemeente niets vernomen.

### **Zienswijze ondernemersvereniging winkelcentrum Tolberg**

De heer Keizer is advocaat en spreekt namens ondernemersvereniging winkelcentrum Tolberg. De ondernemersvereniging is een bijzondere cliënt, want zij heeft geen individueel belang, maar de overkoepelende belangen van de ondernemers. Zijn cliënt is voorstander van een kwaliteitsimpuls van het winkelcentrum, maar heeft twijfels over de geplande uitbreiding. Er wordt gesproken over een bestemmingsplan. Het criterium waaraan wordt getoetst, is een goede ruimtelijke ordening. Hierover is ingewikkelde wetgeving beschikbaar, die stelt dat het gaat om: “belangen van een goede leefomgeving en een duurzame ruimtelijke ordening waartoe vanuit verschillende beleidsterreinen kwaliteitseisen moeten worden vertaald naar concrete ruimtelijke situaties. De concrete invulling vindt plaats door afweging van alle betrokken belangen, zowel bovengemeentelijke, gemeentelijke als particuliere”. De gemeenteraad moet dus niet alleen de ruimte mooi inrichten, maar ook nuttig en haalbaar. Zijn cliënt vindt dat er een te groot stempel wordt gezet op de bestemming “gemengd 4”, deze is te algemeen en te groot.

Het bestemmingsplan is te algemeen waardoor de gemeente geen grip meer heeft op het vestigingsklimaat. Alles kan worden ingevuld met detailhandel. De raad heeft in zijn

detailhandelsbeleid aangegeven dat hij dat niet wil en het college heeft in afspraken met ondernemers een verdeling opgenomen tussen detailhandel en andere bedrijvigheid. Dit zou in het bestemmingsplan verdisconteerd moeten worden. De taak van de gemeenteraad is om te ordenen. In het huidige ontwerp wordt niets geordend tot een mix van functies, terwijl het doel is om tot een evenwichtig geheel te komen. Als dat niet in het plan wordt geregeld, voldoet het niet aan bovenstaand recht.

De plannen zijn bovendien te groot. Er is geen behoefte aan uitbreiding, alleen aan verbetering van de kwaliteit. Het aanbod is compleet en er staat al winkelruimte leeg. De ondernemers zien graag dat de gemeente een kleiner stempel zet op het definitieve bestemmingsplan, met meer verschillende “kleuren”, zoals voor sport- en maatschappelijke functies.

Resteert nog het parkeerprobleem. De raad kreeg beschikking over onderzoeken over het aantal nodige parkeerplaatsen. Deze waren gebaseerd op de actuele normen en laten een schrijnend beeld zien. Op grond daarvan kan geconcludeerd worden dat de huidige nota, op basis van oude parkeernormen, sterk achterhaald is. Een goede motivering waarom die norm nog zou voldoen, ontbreekt.

Ruimtelijke ordening kan heel complex zijn, maar het hoeft niet. Het is zo eenvoudig dat de gemeente niet iets mogelijk moet maken waaraan geen behoefte is en de vestiging van bedrijven niet zomaar moet overlaten aan de markt. De gemeenteraad ordent en dat is een actieve plicht.

#### **Vragen van de raadsleden**

De heer Hamans merkt op dat er al leegstand zou zijn en dat winkeliers bang zijn voor nog meer leegstand. Verwacht de heer Keizer niet dat een kwaliteitsimpuls het gebied aantrekkelijker maakt voor ondernemers om zich er te vestigen? Bovendien heeft hij begrepen dat er expres twee ruimten worden leeggelaten, om de nieuwe overkapping te kunnen bouwen. Die panden komen daarna weer terug in de markt. Hij vraagt of dit klopt.

De heer Keizer gelooft niet dat de ruimtes expres leeg staan, want ze staan te huur voor een termijn van vijf jaar. Dat is geen strategische leegstand. Er is geen reden voor ondernemers om zich er te vestigen, omdat ze er niets te zoeken hebben.

De heer Hamans merkt op dat Gemengd 4 een te groot stempel is volgens de ondernemers. Als de gemeente een maatschappelijke bestemming legt op wijkcentrum de Bergspil en een sportbestemming op de sportzaal, dan wordt het al lastiger om grote ruimtes voor detailhandel te bestemmen. Dan blijft alleen 960 m<sup>2</sup> over als extra vloeroppervlak. Zou dat wel tot een akkoord leiden?

De heer Keizer benadrukt dat de gemeente de locaties de juiste bestemming moet geven in het kader van de ruimtelijke ordening. Zijn cliënten vinden uitbreiding niet nodig.

De heer Heeren vraagt of de inspreker bedoelt dat het huidige bestemmingsplan Gemengd 4 is of de uitbreiding. Wat zou een beter alternatief zijn?

De heer Keizer legt uit dat op dit moment alles Gemengd 4 als bestemming heeft. In het kader van de vergunningverlening geeft dat geen grip op welke bedrijvigheid er wordt gevestigd: alles mag. Dat is niet het doel van een bestemmingsplan om volledig vrij te laten; de gemeente moet het ruimtelijk gebied juist indelen.

De heer Heeren merkt op dat de huidige situatie Gemengd 4 is. Zijn de ondernemers het ermee eens dat dit zo kan blijven als er niet wordt uitgebreid, of moet dit ook aangepast worden?

De heer Keizer antwoordt dat zijn cliënt ook de huidige situatie graag beter bestemd zou zien.

De heer Heeren vraagt wie de heer Keizer precies vertegenwoordigt. Behalve een aantal winkeliers dat in het winkelcentrum is gevestigd, zijn er ook drie woontorens met commerciële ruimten. Die zijn bewust niet meegenomen in het plan. Worden zij ook vertegenwoordigd door de heer Keizer?

De heer Keizer antwoordt dat hij de belangen van de ondernemersvereniging behartigt. Hiervan zijn alleen winkeliers lid. Indien gewenst kan een ledenlijst overlegd worden.

### **Zienswijze van Plus Supermarkt**

De heer Leijh is advocaat van Plus supermarkt. Plus is niet tegen een upgrade van het winkelcentrum, maar wel tegen de uitbreiding die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Een uitbreiding is wellicht hypothetisch, maar het valt op dat de verbeelding in combinatie met de regelgeving ruim 9.000 m<sup>2</sup> winkelruimte mogelijk maakt. Dat is twee keer zoveel als het huidige aantal vierkante meters. Het bestemmingsplan moet voor een periode van tien jaar gaan gelden voor het gebied en is specifiek opgesteld ten behoeve van het plan dat de eigenaar/beheerder van het winkelcentrum heeft. Uit de realisatieovereenkomst blijkt dat de intentie is om maximaal 1.200 m<sup>2</sup> uit te breiden. Waarom laat het plan zoveel meer meters toe? Daarmee wordt de vestiging van een derde supermarkt mogelijk en kan het wijkwinkelcentrum veranderd worden in een totaal ander soort centrum. De gemeente verwijst in de reactie op de zienswijze naar een arrest van de Raad van State over Appingedam. Daarin werd aangegeven dat detailhandel een dienst is en dat men goed moet motiveren dat branchering noodzakelijk is. Er wordt dus niet gesteld dat het niet kan, maar slechts dat er een zwaardere motivering nodig is. Die motivering is te vinden in het detailhandelsbeleid van de gemeenteraad. Het volgt ook uit onderzoeken en uit de overeenkomst die de gemeente heeft gesloten met de ontwikkelaar. Daarin staat niet voor niets dat branchering noodzakelijk is en er een brancheringscommissie moet zijn. Te veel vierkante meters detailhandel heeft grote gevolgen voor de detailhandelaars in Roosendaal. In het rapport van BRO staan voldoende handvatten om de verbeelding aan te passen. Ruimten, zoals de passage, kunnen apart bestemd worden, zodat hier geen winkelruimte mogelijk is. Dat is geen beperking, maar het vastleggen van de feitelijke situatie. Verder is de gymzaal een sportvoorziening en die kan als zodanig bestemd worden. Ook hebben delen een maatschappelijke functie: dat is heel anders dan detailhandel. Dit moet in het bestemmingsplan geborgd worden door die een maatschappelijke bestemming te geven.

Tot slot het parkeren. Het parkeerbeleid van de gemeenteraad is verouderd, maar de raad heeft hierin geanticipeerd op de toekomst: de nieuwe parkeernormen zouden gaan gelden zodra ze beschikbaar waren. In dit bestemmingsplan wordt toch met de oude normen gewerkt. Er worden veel te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd. Het huidige winkelcentrum functioneert middelgoed, maar na een upgrade zal het excellent gaan presteren, met een kleine uitbreiding, een totaalassortiment en een beperkt aantal extra meters. Het nieuwe winkelcentrum krijgt een heel andere verkeersaantrekkende werking dan het huidige. Nu is de parkeerdruk op piekmomenten al (te) hoog, dus dat gaat overlopen. De heer Leijh adviseert de gemeente om met de juiste parkeernorm te werken, zodat zichtbaar wordt dat er veel meer ruimte nodig is voor parkeren.

De heer Leijh wijst tot slot op het volgende. Als een nieuw bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, terwijl het oude conserverende bestemmingsplan Tolberg wordt meegenomen, moet de raad

opnieuw beoordelen of het oude bestemmingsplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening kan worden vastgesteld. De gemeente kan dus niet stellen dat ze recent een bestemmingsplan heeft vastgesteld. Er ligt nu een bestemmingsplan voor een bepaald gebied ter inzage. Dat het vigerende bestemmingsplan onvoldoende is ingevuld met bestemmingen, betekent niet dat het nu ook niet nodig is.

#### **Vragen van de raadsleden**

De heer Hamans noemt de jurisprudentie van Appingedam interessant. In dat kader werd een derde supermarkt genoemd. De gemeente heeft in de overeenkomst opgenomen dat deze er niet gaat komen. Waarom is Plus hier niet van overtuigd? Als er een lichter middel is om hetzelfde doel te bereiken, mag je immers niet brancheren.

De heer Leijh stelt dat de Raad van State niets zegt over “minder ingrijpende manieren om te brancheren”. De overeenkomst heeft dus weinig waarde. Het verschil tussen de overeenkomst en het bestemmingsplan is de rechtszekerheid voor bewoners en winkeliers. Een bestemmingsplan geldt immers voor iedereen, maar een overeenkomst alleen voor de betreffende partijen. Bovendien is de overeenkomst niet geschreven in steen. Ook hierin zijn allerlei bepalingen opgenomen die aangepast kunnen worden of multi-interpretabel zijn. De winkeliers zijn geen partij hierin en hebben dus geen rechtszekerheid. Als er al een overeenkomst is gesloten waarin is afgesproken dat er geen derde supermarkt komt, kan het zonder problemen worden opgenomen in het bestemmingsplan. De projectontwikkelaar zal er geen probleem mee hebben en de winkeliers ook niet. Er wordt alleen een regel geborgd die al in de overeenkomst is opgenomen. Het geeft de win-winsituatie waarnaar alle partijen op zoek zijn.

De heer Heeren vraagt of het mogelijk is om een sportbestemming te leggen op de gymzaal, terwijl er onder de gymzaal winkelruimte moet komen. Hoe kun je dat in het bestemmingsplan aangeven?

De heer Leijh legt uit dat de bestemming Gemengd 4 met allerlei functies of met beperkte functies kan worden omschreven. Die functies kunnen op bepaalde plekken worden neergelegd. Zo kan ervoor gezorgd worden dat een locatie voor een bepaalde functie kan worden gebruikt. Ook kan er per bouwlaag een functie worden aangeduid. Als het zeker is dat er onder de gymzaal detailhandel moet komen, kan dat. Ook de passage kan worden aangeduid als loopruimte, om te voorkomen dat er later winkels worden toegevoegd. Voor verkeer is al een grijs vlak opgenomen, dus de gemeente heeft al gepoogd om bepaalde stukken apart te bestemmen. Voor het winkelcentrum zelf is dat echter niet gebeurd.

De voorzitter vraagt de heer Keizer naar de mening van ondernemers over een derde supermarkt. Is die gewenst of niet?

De heer Keizer antwoordt dat zijn cliënt zich hier niet over heeft uitgelaten. Volgens de gemeenteraad kan en mag deze er niet komen. Dat staat in het detailhandelsbeleid. Aan uitbreiding is volgens de winkeliers geen behoefte, dus ook niet aan een extra supermarkt.

#### **Reactie van de projectontwikkelaar**

De heer Veldkamp is directeur van WP Retail Invest, eigenaar van het winkelcentrum. Hij reageert op de voorgaande insprekers en zegt dat de maatschappelijke bestemming die zij willen aanbrengen betrekking heeft op de locatie van Bergspil. Dat vastgoed is niet in bezit van WP Retail Invest, dus het is niet mogelijk om dit gedeelte om te vormen tot detailhandel of parkeerterrein. De ondergrond is van de gemeente en het gebouw is van stichting De Bergspil, dus het is niet realistisch te verwachten dat hier een andere dan de huidige invulling aan wordt gegeven. Over bestemming sport binnen

Gemengd 4 kan gediscussieerd worden. De gymzaalvoorziening voor scholen is een tijdlang onduidelijk geweest. Deze gymzaal wordt voorlopig behouden, maar het is niet duidelijk voor hoe lang. Het lijkt hem verstandig om de flexibiliteit te behouden om er later een andere functie aan te geven, zoals woningbouw. De trend in de detailhandel is dat zaken bij voorkeur op de begane grond zitten en niet op een verdieping. Verder is er veel gezegd over een derde supermarkt. De heer Veldkamp vindt het niet verwonderlijk dat de huidige supermarktondernemer dit onderwerp aankaart, maar noemt het een geval van "Not In My Backyard". BRO heeft een rapport geschreven voor de zienswijze, waarin het Appingedam-arrest wordt genoemd. Hij wil die situatie echter niet vergelijken met Tolberg. Het winkelcentrum zit in de verzorgingsstructuur van Roosendaal, wordt gerespecteerd en functioneert goed. Het gaat er goed, maar het kan beter. De projecties die BRO in zijn rapport heeft opgenomen als visualisatie van een derde supermarkt, zijn onmogelijk uitvoerbaar. Ze gaan over de passage, de Bergspil en het overkapt plein heen. Dat zou alle omliggende ondernemers wegdrijven, maar zij zijn ook goede burens. Een derde supermarkt kan dus niet, maar om dat specifiek te regelen in het bestemmingsplan vindt hij niet nodig.

Naar het parkeren is veel onderzoek gedaan en er is veel over gezegd. Tijdens piekmomenten is de bezetting hoog op de verschillende parkeerterreinen rondom het winkelcentrum. Maar een bezettingsgraad van 80% tijdens de piekmomenten is prima. Er worden bovendien voldoende plaatsen bijgemaakt. Voor een supermarkt gelden hogere parkeernormen. Ook daarom is een derde supermarkt niet aan de orde.

De heer Leijh merkt op dat de gymzaal niet zomaar omgevormd kan worden tot woningbouw, omdat dit niet past binnen bestemmingsplan met Gemengd 4.

De heer Keizer benadrukt nogmaals dat allerlei dingen die volgens de projectontwikkelaar niet gaan gebeuren omdat het niet kan of omdat er geen behoefte aan is, gewoon in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden. Dat biedt alle betrokken partijen rechtszekerheid.

De heer Heeren vraagt of WP Retail Invest eigenaar van de gymzaal is.

De heer Veldkamp antwoordt dat dit klopt. De gemeente had om strategische redenen de wens om niet zelf eigenaar van de gymzaal te zijn en heeft daarom aan WP Retail Invest gevraagd om eigenaar te worden. Verder klopt het dat met Gemengd 4 geen woningbouw mogelijk is, maar naar dit soort flexibiliteit moet wel gekeken worden. Wellicht moet de bestemming tegen die tijd veranderd worden.

### **Vervolprocedure**

De heer Kools, secretaris, schetst de vervolprocedure. Het college van B&W doet een voorstel aan de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan, de zienswijze zal hier deel van uitmaken. Het voorstel wordt in oktober/november in de commissie en de raad behandeld. De indieners van de zienswijze ontvangen het conceptvoorstel. Er is geen gelegenheid meer om gebruik te maken van het spreekrecht. Na vaststelling wordt het raadsbesluit ook toegezonden. Vervolgens worden het bestemmingsplan en het vaststellingsbesluit zes weken ter inzage gelegd. Beroep bij de Raad van State is mogelijk en eventueel kan een voorlopige voorziening worden gevraagd met betrekking tot het bestemmingsplan.

De voorzitter sluit de bijeenkomst om 20.25 uur.