Gemeente Roosendaal

Verslag Hoorzitting
Hoorcommissie Ruimtelijke ordening d.d. 14 september 2016
Zienswijzenbehandeling
Ontwerp bestemmingsplan "Binnenstad"

Aanwezig:

Commissie	:	Dhr. mr. H.G.J. Norbart (voorzitter); Dhr. mr. J.C.P.J.M. Vergouwen (secretaris); Mevr. P. Loos (adviseur); Dhr. mr. M.A.B. Kools (adviseur); Mevr. C. Frijters (notuliste).
College Burgemeester en Wethouders	:	Dhr. T. Theunis.
Reclamant aanwezig:		architect Dhr. J.Makkinje namens dhr. C. Lambregts, City Bioscoop Dhr. Y. Beekman namens dhr. M. de Clerq Dhr. T. Reynaers, namens dhr. A.A.J. Wijnen Dhr. A. Kamphuis namens mevr. L Kleij, Wereldhave Nederland B.V. Dhr. Knols, namens Kroonenberg Groep B.V.
Raadsleden aanwezig	:	Dhr. P. Beesems; Dhr. C. Janssen; Dhr. C. Hoendervangers; Dhr. J. Heeren; Dhr. C. van Poppel; Dhr. J. Wezenbeek; Mevr. A. Oudhof; Mevr. Y. de Beer.

De voorzitter opent de hoorzitting, hij stelt zichzelf en de andere commissieleden voor en heet allen welkom. Hij geeft een korte uiteenzetting over de aard en opzet van deze bijeenkomst.
Hierna vraagt hij aan de raadsleden om zichzelf voor te stellen.

Het betreft vanavond het ontwerpbestemmingsplan "Binnenstad". Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 6 juni 2016 gedurende zes weken ter visie gelegen. Iedereen heeft kennis kunnen nemen van het bestemmingsplan en het bijbehorende dossier. Met betrekking tot het bestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend.

Aan de orde is het voornemen van de gemeenteraad van Roosendaal om over te gaan tot de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Vanavond krijgen belanghebbenden de gelegenheid om een nadere toelichting te geven en tegelijkertijd maakt deze bijeenkomst onderdeel uit van het besluitvormingstraject van de gemeenteraad. Dit verklaart ook de aanwezigheid van een aantal raadsleden.
Aldus wordt de 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 besluitvorming in

het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan voor te bereiden. Het is niet de bedoeling om in debat te gaan met elkaar. Het gaat erom te komen tot een verdieping van de informatie die wederzijds is neergelegd. Indien er nog iets ontbreekt, kan dit alsnog ingebracht worden.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Makkinje namens Bioscoop City.
Deze licht toe dat de zienswijze van de heer Lambregts betrekking heeft op de maximale hoogte van 14 meter die wordt genoemd in het ontwerpbestemmingsplan voor het braakliggende terrein aan de Nieuwstraat. Zij zijn nu ongeveer 2 jaar in overleg met de gemeente over het verplaatsen van de huidige City Roosendaal naar de Nieuwstraat en zij zijn er vanuit gegaan dat hun plannen zouden worden meegenomen bij het nieuwe bestemmingsplan. Tot hun verrassing staat er 14 meter in het nieuwe bestemmingsplan, terwijl de plannen die zij tot nu hebben gemaakt altijd een minimale hoogte van 17 meter nodig hebben.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Kools.
Deze licht toe dat de basishoogte in het bestemmingsplan is gelegd op 14 meter binnen de bestemming Centrum II. Onder 4.7 staat echter een wijzigingsbevoegdheid en daarin is vermeld dat de bouwhoogte 3 meter kan worden verhoogd voor ten hoogste 50% van het bestemmingsvlak ten behoeve van het oprichten van maximaal 2 dienstwoningen. Aanvullend hierbij zijn nadere eisen opgenomen in verband met de situering van de woning op het dakvlak, het stedenbouwkundig beeld en de bezonningsituatie van aangrenzende erven tuinen en bebouwing.

De voorzitter vraagt de indiener van de zienswijze of met deze toelichting en de verwijzing naar de wijzigingsbevoegdheid de zienswijze wellicht van tafel is.

De heer Makkinje antwoordt dat hij niet denkt dat voor het hele pand 17 meter nodig is. Hun plannen zouden dan hier binnen passen. De zienswijze kan dan ook als ingetrokken worden beschouwd.

De voorzitter geeft het woord aan de heer De Clerq.

De heer De Clerq begint met een toelichting op zijn zienswijze betreffende Vughtstraat 15. Dit pand is in zijn bezit en heeft een kantoorbestemming; dit wordt volgens het nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming. Ook het belendende pand waar Verfhandel Buijs in gevestigd was, krijgt een woonbestemming. Eigenlijk krijgt de hele hoek Vughtstraat - Stationsstraat een woonbestemming. Echter krijgt de voormalige bodewoning - in bezit van gemeente - een horecabestemming. De heer De Clerq is al sinds 2003 bezig om ter plekke tot het ontwikkelen van appartementen te komen, maar wordt nu geconfronteerd met een wijziging die het bemoeilijkt om hier aantrekkelijke koopappartementen of huurappartementen te kunnen realiseren.

De voorzitter vraagt wie van de raadsleden vragen heeft naar aanleiding van de toelichting van de heer De Clerq en geeft het woord aan de heer Heeren.

De heer Heeren wijst op de horeca activiteiten die afgelopen zomer regelmatig in het park plaatsvonden. Hoe kijkt de heer De Clerq hier tegenaan? Heeft hij hier ook bezwaar tegen?

De heer De Clerq geeft aan, dat het 's nachts verboden is om in het park te verblijven. Hij heeft niets tegen incidentele activiteiten maar wel tegen structurele.

De heer Heeren vraagt of de heer De Clerq ook namens Verfhandel Buijs praat of alleen voor zichzelf hier is.

De heer De Clerq zegt dat hij hier voor zichzelf aanwezig is.

De voorzitter geeft de heer De Clerq het woord voor het geven van een toelichting op zijn tweede zienswijze.

De tweede zienswijze van de heer De Clerq betreft de hoek Nispensestraat, Burgemeester Prinsensingel, Burgerhoutsestraat, Raadhuisstraat, c.q. het pand waar het oude notariskantoor Roovers en Bijsens heeft gezeten. De zienswijze gaat vooral om de begrenzing van het plan. Aan de rand van de binnenstad, waar de heer De Clerq bezittingen heeft, is de overkant van de Burgemeester Prinsensingel en Burgerhout niet beschreven, terwijl hij ziet dat binnen de ring alles mogelijk is; zowel winkel als

horeca. In het verloop van de Burgemeester Prinsensingel richting de Nieuwstraat moeten de winkels/bedrijfsruimtes die er nu in zitten de bestemming behouden en kunnen deze niet meer veranderen. De overkant wordt echter niet geregeld en het verloop richting Bakkerij Dudok ook niet. Hij is van mening, dat die hoek één geheel is. De heer De Clerq vindt dat hij geschaad wordt, omdat hij qua bestemmingsmogelijkheden beperkt wordt. Hij moet bij het opnieuw verhuren van een pand in dit gebied voortaan soortgelijke afnemers zien te vinden, terwijl dat in de binnen de ring niet het geval is. Hij vindt dit een lichte mate van willekeur.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Kools.

De heer Kools licht toe dat voor wat betreft de begrenzing van het bestemmingsplan is uitgegaan van het rapport "Roosendaal Gezonde Stad" van Riek Bakker. Dit rapport is door de gemeenteraad vastgesteld. Dit is het uitgangspunt geweest voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad. De overzijde van de Burgemeester Prinsensingel, het tweede gedeelte Raadhuisstraat richting de Burgehoutsestraat is geen niemandsland; hier blijft het bestemmingsplan Binnenstad Oost - Vrouwenhof gelden met de daarin neergelegde bestemmingen.

De heer De Clerq zegt dat hij er op achteruit gaat; hij verliest namelijk bij de Raadhuisstraat richting Nieuwstraat, de flexibiliteit van bestemmingen, terwijl dit aan de andere kant wel gehandhaafd blijft. Hij wordt steeds meer in zijn mogelijkheden beperkt.

De heer Kools zegt dat de heer De Clerq geen rechten verliest ten opzichte van de huidige situatie. Hier geldt namelijk bestemmingsplan Centrum Noord, en hier is de bestemmingsregeling overgenomen. De huidige rechten worden behouden. Hier is niet de bestemming Centrum van toepassing, die op het grootste gedeelte van het hart van de binnenstad is gelegd, maar dat is een keuze die voortvloeit uit het rapport "Roosendaal Gezonde Stad". De heer De Clerq verliest geen rechten ten opzichte van de huidige situatie.

De heer De Clerq zegt zijn zienswijze vooralsnog niet in te trekken. Hij wil graag duidelijkheid omtrent zijn positie en schriftelijk onderbouwd dat hij zijn bestaande rechten kan behouden.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Reynaers die het woord voert namens de heer Wijnen.

De heer Reynaers licht het bezwaar van zijn cliënt toe. De pleitnotitie, inclusief de bijlagen, is als bijlage bij dit verslag gevoegd. In het kort gaat de zienswijze met name over de bestemming van Vughtstraat 13 in het nieuwe ontwerp bestemmingsplan Binnenstad namelijk: Horeca-1 met aanduiding B&B. Deze beperkt de heer Wijnen in zijn plannen om, naast het feit dat hij er wil wonen en er een B&B wil vestigen, hier ook een horecazaak te openen. Met de bestemming Horeca-1, zonder verder beperkingen, zou de heer Wijnen wel goed uit de voeten kunnen. Hiernaast gaat het om de zienswijze van de eigenaar van Vughtstraat 15, die stelt dat horeca op het perceel Vughtstraat 13 onwenselijk is. Terwijl deze eigenaar eerder bereid was een vaststellingsovereenkomst (bijlage) te laten opmaken waarin wordt aangegeven dat er geen bezwaar tegen de bestemmingswijziging van Vughtstraat 13. Verder is er onduidelijkheid over het perceel kadastraal nummer 3320 dat in het bezit is van de gemeente. Waarom heeft dit perceel de bestemming Wonen gekregen terwijl het niet bij Vughtstraat 13 of 15 hoort? Als laatste is er onduidelijkheid over Vughtstraat 15c. Het gebruik van dit perceel zoals het thans is geregeld, zou ook in de toekomst voortgezet moeten kunnen worden. Hier zou de bestemming bedrijven met milieucategorie 2 moeten krijgen en ook een bedrijfswoning zou mogelijk moeten zijn. Plankaart en planregels komen hier echter niet met elkaar overeen.

De voorzitter vraagt of de heer Reynaers doelt op de civiele procedure die cliënt met het college heeft. De stand van zaken van deze civiele procedure is nog niet bekend. De voorzitter zegt dat de raad een eigenstandige afweging maakt bij de vaststelling van bestemmingsplannen. Voor het indienen van een zienswijze hoeft er verder geen belang te zijn, behalve dan het stellen van het belang dat de heer Wijnen mogelijk de eigenaar wordt. Stel dat hij geen eigenaar wordt, is cliënt dan belanghebbende als de beroepsfase zou komen?

De heer Reynaers zegt dat dit nog maar de vraag is. Dit hangt er vanaf of er voor die tijd een uitspraak van de civiele rechter is. Of dit in de beroepsfase nog tot belanghebbende begrip leidt is nog de vraag. De voorzitter zegt dat het goed is om de raad bij de besluitvorming van dit bestemmingsplan de nodige informatie over de civiele zaak mee te geven.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Heeren.

De heer Heeren heeft begrepen uit wet- en regelgeving inzake een B&B dat een ieder een B&B kan beginnen. Een pand hoeft geen horecabestemming te hebben om een B&B te mogen beginnen. In het bestemmingsplan staat nu horeca met toevoeging B&B. Wat is nu het verschil tussen een B&B die iedereen mag beginnen en tussen een horecabestemming met de toevoeging B&B.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Kools.

De heer Kools zegt dat niet overal zomaar een B&B begonnen mag worden. In dit bestemmingsplan is de mogelijkheid van B&B opgenomen in de staat van horeca activiteiten. Die maakt onderdeel uit van de regels van het bestemmingplan. Dit betreft een lichte vorm van horeca. De gemeente kan enkele horeca activiteiten op een bepaalde plek toestaan en die dan expliciet opnemen in een bestemmingsplan met uitsluiting van andere vormen van horeca.

De heer Heeren vraagt naar de zienswijze van de heer Wijnen betreffende Vughtstraat 13. Wijkt de perceelindeling zoals die was, af van hetgeen verkocht gaat worden? Hij doelt op het klein stukje grond tussen Vughtstraat 13 en 15.

De heer Kools zegt dat er verschillende kadastrale percelen zijn. Omdat er nog geen afgeronde koopovereenkomst ligt, kan het niet in het kadaster verwerkt worden. De heer Kools zegt dat er een bestemmingsvlak is gemaakt met bestemming Horeca I met een bouwvlak. Het stukje grond is nog onderwerp van discussie. Hier zal het college zich bij de afhandeling van de zienswijze verder over buigen en met een standpunt komen.

De heer Heeren vraagt of het wel of niet de intentie van de gemeente is om dit stuk grond te verkopen?

René Kools houdt zich niet bezig met de verkoop van gronden. Dit wordt meegenomen bij de afhandeling van de zienswijzen.

De heer Heeren citeert uit Verbindend Groen dat groenstroken, waarin bomen staan die in de bomenkaart zijn vermeld, dan wel in categorie 1 hoogbomen categorie 2 sfeerbomen vallen, eigendom blijven van de gemeente. Er staan volgens hem 2 bomen die tot de boomstructuur behoren. In principe kan dit stukje grond dus niet verkocht worden en waarom is er dan toch de bestemming wonen aan gegeven?

De heer Kools zegt dat hij hier nu geen antwoord op kan geven. De bomen staan niet op de bomenlijst, maar het zijn wel beeldbepalende bomen.

De heer Wezenbeek vraagt of het nu een andere koopovereenkomst wordt dan waar de heer Wijnen een bod op heeft uitgebracht en wat hem gegund is.

De voorzitter zegt dat de zaak onder de rechter ligt, dus hier kan nu geen uitspraak over worden gedaan. Wanneer de raad over de zienswijzen een standpunt zal innemen, zal er van het college een toelichting bij behoren te zitten.

De heer Reynaers licht nog toe dat de heer Wijnen een bod heeft uitgebracht en dat het bod per e-mail is geaccepteerd. De civiele procedure gaat er over of dit een perfecte en onaantastbare overeenkomst is of niet.
Het stukje grond met kadastraal nummer 3320, met de bestemming wonen, staat hier eigenlijk los van. Op het kaartje bij de verkoopbrochure hoorde dit stukje perceel 3320 niet. Voor wat betreft de vraag van de heer Heeren over de bestemming Horeca 1 met B&B. Deze bestemming betekent dat er ter plaatse uitsluitend een B&B zou mogen uitgeoefend en alle overige horeca activiteiten in principe niet, tenzij ondergeschikt aan de B&B. De heer Wijnen wilde hier echter niet alleen een B&B beginnen, maar ook horeca; dit was in de bieding ook op die manier opgenomen.

De voorzitter gaat over naar de zienswijze van de heer Hertoghs, maar deze is niet aanwezig. De voorzitter vraagt of er vragen zijn over deze zienswijze en dat blijkt niet zo te zijn.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Kamphuis namens Wereldhave.

De heer Kamphuis licht het bezwaar van zijn cliënt toe. De volledige pleitnotitie, inclusief de bijlagen, is als bijlage bij dit verslag gevoegd. In deze notitie wordt bij één onderwerp van de zienswijze stilgestaan. In het kort gaat het vooral om de brancheringsbepaling. Hierdoor wordt de mogelijkheid van een extra (aanvullende) supermarkt in winkelcentrum de Roselaar beperkt. Namens Wereldhave is daarom in de zienswijze gevraagd om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door onder meer een tweede supermarkt in de Roselaar alsnog mogelijk te maken.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Heeren.

De heer Heeren vraagt of een Poolse supermarkt ook een complementaire supermarkt is?

De heer Kamphuis antwoordt hierop positief, want dit betreft een ander service- en prijsniveau. Het moet in ieder geval niet een vergelijkbare supermarkt worden, maar of een Poolse supermarkt ook wenselijk is, laat hij aan Wereldhave zelf over.

De heer Heeren licht toe dat Poolse supermarkten veel overlast geven, omdat ze vaak gesitueerd zijn in de nabijheid van woningen. In het centrum is er geen bewoning dus dit zou minder overlast geven.

De voorzitter geeft het woord aan mevrouw Oudhof.

Mevrouw Oudhof vraagt of het Wereldhave ook gaat om meer supermarkten in de binnenstad, bijvoorbeeld in de Biggelaar of gaat het ze alleen om een tweede supermarkt in de Roselaar?

De heer Kamphuis zegt dat het hen gaat om de Roselaar. Wereldhave ziet dit als een afronding van de hele renovatie en transformatie van het winkelcentrum.
Niet iedere locatie is volgens Wereldhave geschikt voor een supermarkt. Omdat een moderne supermarkt een bepaald aantal vierkante meters verlangt, is de Roselaar hiervoor juist bij uitstek geschikt.

Mevrouw Oudhof noemt de leegstand in de Biggelaar. Zij kan zich voorstellen dat als in de Roselaar een tweede supermarkt wordt toegestaan, er ook vragen komen of het (weer) in de Biggelaar mag?

De heer Kamphuis zegt dat zijn pleidooi erom gaat om het winkelcentrum af te ronden door een tweede supermarkt naast de bestaande AH te zetten. Het zou wat hem betreft een gemiste kans zijn om wel een extra supermarkt toe te staan, maar niet in de Roselaar.

De heer Beesems vraagt of het slechts een economisch argument is dat er een tweede supermarkt geweigerd wordt of vermoedt men iets anders. Kan het niet zijn dat als er een tweede supermarkt komt, de eerste supermarkt zijn contract op zal zeggen?

De heer Kamphuis zegt dat het beleid het weliswaar niet onmogelijk maakt en dat hij weet dat een supermarkt bij uitstek past in een winkelcentrum als de Roselaar. Dus indien het zou gaan om de bescherming van andere winkels elders, dan ziet hij dit als economisch argument.

De heer Van Poppel vraagt of men geen verdere verkeersproblemen voorziet?

De heer Kamphuis zegt dat dit vraagt om een goede ontsluiting. De gemeente is hier al mee bezig en door Wereldhave is ook gewezen op het verkeer. Zij werken er graag aan mee om de verkeersafwikkeling zo optimaal mogelijk te maken, ook gelet de ligging aan de centrumring. Er is geen vrees dat er niet voldoende parkeervoorzieningen zijn. Er zijn ook andere parkeergarages.

De heer Van Poppel zegt dat mensen niet ver zullen willen sjouwen met hun boodschappen. Is de parkeerruimte in de Roselaar hierop berekend?

De heer Kamphuis zegt dat in de parkeergarage van de Roselaar nog voldoende capaciteit is. De andere garages zijn hierbij aanvullend. Het gaat ook om goede bewegwijzering en routering. Bovendien komen er geen meters bij, maar betreft het een herinrichting van het winkelcentrum.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Knols voor de zienswijze betreffende Markt 33-39.

De heer Knols licht het bezwaar toe. De pleitnotitie, inclusief de bijlagen, is als bijlage bij dit verslag gevoegd. In het kort gaat het om een beter aansluiting van het bestemmingsplan op hun transformatieplan voor het pand Markt 33-39 waarbij rekening wordt gehouden met de mogelijkheid om een inpandige auto- en fietsgarage te kunnen realiseren. Verder wil men graag de gewenste volledige bebouwing (zelfstandige woningen) kunnen oprichten met opgaande trappen aan de achterzijde van het perceel en nieuwe woningen op de verdieping door de bouwhoogte hier te verhogen naar 12 meter. Nog een aanvulling op de zienswijze is om aan de achterzijde van het perceel een extra bouwvlak op te nemen (bijlage) waar de realisering van enkele woningen mogelijk is.

De voorzitter vraagt of alles op eigen grond plaatsvindt en of men al in onderhandeling is met de gemeente over een anterieure overeenkomst met het oog op het verzoek e.e.a. mee te nemen bij het bestemmingsplan.

De heer Knols zegt dat alles op eigen grond plaatsvindt. Hun verzoek is om het inderdaad in het bestemmingsplan op te nemen.

De heer Beesems vraagt als alle gevraagde wijzigingen in het bestemmingsplan zouden worden doorgevoerd, of dit wel wettelijk toegestaan is, zoals bouwoppervlakte, hoogtes, brandveiligheidsvoorzieningen en de Omgevingswet?

De heer Knols zegt dat men onder andere aan het Bouwbesluit zal moeten voldoen, waarbij een bepaalde kwaliteit van een woning wordt gewaarborgd. Zij zien dit niet als onoverkomelijk.

De heer Heeren vraagt naar de parkeergarage en de verkeersstromen.

De heer Knols zegt dat vanaf de rechterzijde (ingang van de huidige winkel), aan de Marktzijde er in kan worden gereden naar achteren toe, waarbij halverwege het pand het parkeergedeelte ingereden kan worden.

De heer Kools zegt dat het vooral een stedenbouwkundig en planologisch vraagstuk is om te bezien in hoeverre de wensen doorvertaald kunnen worden in het bestemmingsplan. Hier zal naar gekeken moeten worden.

De heer Heeren vraagt hoe hij de bereikbaarheid van de woningen en de garage ziet met evenementen zoals bijvoorbeeld de kermis. Vraag is of de bewoners er dan nog in en uit kunnen.

Volgens de heer Knols is het dan aan de gemeente om te borgen dat de mensen bij hun woning kunnen komen.

De heer Kools zegt dat hij dit nu niet kan zeggen. Er is geen andere toegang dan de huidige om aan de achterkant te komen. Hij weet niet of er een andere route is of kan komen.
Vanaf de Markt zal het pand gedurende de kermis zeer moeilijk of zelfs helemaal niet bereikbaar zijn. Dit zal stedenbouwkundig en planologisch onderzocht moeten worden.

De heer Knols zegt ten slotte dat zij bereid zijn flink te investeren in het pand. Hij vraagt de gemeente om medewerking teneinde het transformatieplan haalbaar te kunnen maken.

De heer Vergouwen geeft tot slot een nadere uiteenzetting over het verdere verloop van de procedure. Burgemeester en wethouders zullen met een voorstel komen richting de gemeenteraad tot het vaststellen van het plan. Na een commissiebehandeling volgt de besluitvorming door de gemeenteraad, die het bestemmingsplan zal vaststellen naar alle waarschijnlijkheid in november of december a.s. Vantevoren ontvangen de indieners van zienswijzen de conceptraadsstukken thuis, met het voorstel van het college. Hij wijst er wel op, dat tijdens de vergaderingen van commissie en gemeenteraad, er geen gelegenheid meer is om gebruik te maken van het spreekrecht.

Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het definitieve raadsbesluit ook weer toegezonden. Het plan en het vaststellingsbesluit liggen dan 6 weken ter inzage. Er is dan alleen nog de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State en eventueel een voorlopige voorziening te vragen met

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

De hoorcommissie Ruimtelijke Ordening,

De secretaris,

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

De voorzitter,

Mr. E. Norbart.

HAANS
ADVOCATEN

SPREEKTEKST MR REYNAERS
NAMENS DHR A.A.J. WIJNEN

Voorzitter, geachte leden van de gemeenteraad,

De heer Wijnen heeft op donderdag 18 december 2014 een bod uitgebracht op de woning met bijbehorende opstallen aan de Vughtstraat 13. Aan dit bod heeft de heer Wijnen enkele voorwaarden verbonden. Deze waren als bijlage bij het inschrijfbiljet gevoegd en op het inschrijfbiljet is daarnaar verwezen. Op 18 december 2014 is door de notaris vastgesteld dat het bod van de heer Wijnen het hoogste bod was. Middels een e-mail d.d. 23 december 2014 van de zijde van de gemeente Roosendaal is aan de heer Wijnen bevestigd dat zijn bod is geaccepteerd.

In het bijzonder was aan het bod de voorwaarde verbonden dat de onroerende zaak uiterlijk bij de notariële levering de feitelijke eigenschappen zou bezitten die nodig zijn voor het gebruik als verblijf en horeca (B&B). De heer Wijnen wilde er kunnen wonen, hij wilde er een horecazaak kunnen openen en een bed and breakfast kunnen beginnen.

In het ontwerpbestemmingsplan is de locatie voorzien van de bestemming Horeca-1 met aanduiding B&B. Feitelijk zou het de enige locatie in de binnenstad zijn met deze bestemming, die bovendien de nodige beperkingen zou opleveren voor de heer Wijnen. Volgens de planregels zou ter plaatse uitsluitend een bed and breakfast mogelijk zijn. Aan de door de heer Wijnen gestelde voorwaarde om ter plaatse een horecazaak te kunnen openen is, volledig voorbijgegaan.

Dat horeca op deze locatie voor de hand ligt, is overigens niets nieuws. In het rapport Hart voor de Binnenstad Is reeds aangegeven:

"Nieuwe horeca in het park maakt het een aantrekkelijke plek om te verblijven. Deze horeca kan aan de zijde van de Vughtstraat, bij voorkeur aan het water inclusief terras, worden gerealiseerd."

De locatie Vughtstraat 13 voldoet exact aan deze omschrijving. Het rapport gaat verder:

"Naast (dag)horeca in een paviljoen is er een initiatief om in een hoekpand aan de Vughtstraat een hotel-restaurant c.q. bed & breakfast te vestigen."

Ook aan deze omschrijving voldoet de locatie Vughtstraat 13. Het is immers dit dat de heer Wijnen op 18 december 2014 heeft beoogd met zijn bieding.

Kort en goed ligt een bestemming Horeca-1 zonder de beperkende aanduiding bed & breakfast voor de hand op de locatie Vughtstraat 13. Met die bestemming Horeca-1 zonder verdere beperkingen zou de heer Wijnen uit de voeten kunnen.

De eigenaar van Vughtstraat 15 stelt in zijn zienswijze dat horeca op het perceel Vughtstraat 13 onwenselijk is en dat dit een zorgpost zou opleveren in zijn achtertuin. De heer Wijnen betwist dit. De eigenaar van Vughtstraat 15 was eerder bereid om een vaststellingsovereenkomst te laten opmaken door zijn advocaat, mr. Gönül Kaya. Partijen bij die overeenkomst waren behalve de heer Wijnen, ook de gemeente en de eigenaar van Vughtstraat 15. In de conceptovereenkomst staat dat hij geen problemen zou hebben met deze bestemmingswijziging. De conceptovereenkomst is volledigheidshalve bijgevoegd bij deze spreektekst. Deze vaststellingsovereenkomst is opgemaakt na een gezamenlijk gesprek op 8 april 2015 op het stadskantoor.

Een ander punt van aandacht betreft een gedeelte 'gemeentegrond' met kadastraal nummer 3320. De heer Wijnen heeft begrepen dat door de fractie VLP ook vragen zijn gesteld over dit perceeltje. Thans behoort dit stukje grond bij het perceel Vughtstraat 13. De heer Wijnen heeft begrepen dat het niet mee verkocht zou worden omdat er putten lagen waar men bij zou moeten kunnen en omdat zich op dit stukje grond beeldbepalende bomen bevinden die de gemeente wenst te beschermen. De heer Wijnen had dit perceeltje graag gekocht en heeft begrepen dat ook de eigenaar van Vughtstraat 15 interesse heeft getoond om zodoende buitenruimte te creëren bij het perceel Vughtstraat 15. De heer Wijnen plaatst vraagtekens bij de bestemming die deze grond volgens de plankaart heeft gekregen. Te weten de bestemming wonen. Die bestemming is onbegrijpelijk nu dit stukje grond niet bij Vughtstraat 13 en niet bij Vughtstraat 15 behoort en onmogelijk zelfstandig de bestemming wonen behoeft.

Tot slot nog een korte opmerking over het pand gelegen aan de Vughtstraat 15c. Het gebruik van dit perceel zoals het thans is geregeld, zou ook in de toekomst voortgezet moeten kunnen worden. In het bijzonder doet de heer Wijnen er op dat zich daar bedrijven met milieucategorie 2 en een bedrijfswoning moeten kunnen bevinden. In de planregels is echter verzuimd die mogelijkheden op te nemen., terwijl het op de plankaart wel goed staat vermeld. Plankaart en planregels dienen dus nog met elkaar in overeenstemming te worden gebracht.

Daar wilde ik het voor deze ronde graag bij laten, voorzitter.

Deze zaak wordt ten kantore van Haans Advocaten behandeld door mr. T.P.A.M. Reynaers,
Postbus 69, 4700 AB Roosendaal, tel: 0165-592036, fax: 0165-592050

Vaststellingsovereenkomst

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Mirsa Investments B.V., gevestigd te Roosendaal, Parklaan 49, 4702 XA, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.F.P de Clercq, geboren 1 maart 1963, woonachtig aan het adres Parklaan 49, 4702 XA te Roosendaal, hierna ook te noemen: De Clercq

en

2. De heer Wijnen, geboren ..... januari ...., woonachtig aan het adres Vughtstraat...., 4882 BL te Roosendaal, hierna ook te noemen: Wijnen

en

3. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Roosendaal, statutair gevestigd te Roosendaal gemeente Roosendaal, namens deze de heer H. Smits, hierna ook te noemen: de gemeente

Hierna gezamenlijk te noemen "Partijen",

Overwegende hetgeen volgt:

- De Clercq is (enig) eigenaar van het perceel, plaatselijk bekend de Vughtstraat 15 (.....) te Roosendaal, kadastraal bekend gemeente Roosendaal, sectie ....., nummer....., hierna te noemen het perceel A,
- De Clercq heeft de wens op het perceel A een appartementencomplex te (laten) bouwen, bestaande uit acht appartementen,
- Gemeente Roosendaal is (enig) eigenaar van het perceel, plaatselijk bekend Vughtstraat 13 (.....) te Roosendaal, kadastraal bekend gemeente Roosendaal, sectie ....., nummer....., hierna te noemen het perceel B
- Wijnen is koper onder voorbehoud van het perceel B,
- Wijnen heeft het perceel B gekocht onder de ontbindende voorwaarde en de toezegging van de gemeente Roosendaal van een bestemmingswijziging
- Hiervoor zal een eet- en drink gelegenheid gebouwd worden
- De raad van de gemeente Roosendaal heeft toegezegd het bestemmingsplan te wijzigen,
- Met de wijziging van het bestemmingsplan zal het planologisch mogelijk gemaakt worden om op het perceel B horeca te exploiteren

Zijn het volgende overeengekomen:

Ten aanzien van de Vughtstraat 13 is De Clercq bereid zich niet te verzetten tegen de horecabestemming en de exploitatie van 'softe' horeca, onder de volgende condities;

1. Openingstijden van de horeca gelegenheid op de locatie Vughtstraat 13 zullen zijn van 08.00 tot 18.00 uur, welke strikt zullen worden nageleefd op verbeurte van een dwangsom bij niet naleving van de genoemde tijden

en

2. De betreffende horeca gelegenheid wordt georiënteerd op de vijver, evenals de bijbehorende terrassen

en

3. Tussen De Clercq en Wijnen conveniërende oplossing gezocht dient te worden en hieromtrent afspraken gemaakt zullen worden voor de problematiek rondom de mandelige muur tussen Vughtstraat 15 en 15c. Dit ervan uitgaande dat Wijnen eigenaar is of deze titel verkrijgt van Vughtstraat 15c.

Ten aanzien van de Vughtstraat 13 is De Clercq bereid zich niet te verzetten tegen de horecabestemming en de exploitatie van 'harde' horeca, onder de volgende condities;

4. De inachtneming van de condities zoals deze gelden voor de 'softe' horeca, uitgezonderd de openingstijden

en

5. Het Bouwblok voor de horecagelegenheid op de Vughtstraat 13 zal verschuiven in de westelijke richting zodat vanuit Vughtstraat 15 zicht ontstaat op het park. Bij voorkeur zo ver mogelijk achter kadastraal nummer 2925, Vughtstraat 15c.

Ten aanzien van de Vughtstraat 15 wenst De Clercq het volgende punten besproken en vastgelegd hebben,

6. De gemeente Roosendaal verleent vrijstelling voor de verruiming van de bouwhoogte met 10%, ergo de mogelijkheid tot realisatie van 4 bouwlagen en daarmee 8 appartementen

7. Ontheffing parkeren ten behoeve van deze 8 appartementen.

8. Bouwvergunning ter volledige bebouwing van het perceel A, inclusief het deel dat nu in het bestemmingsplan aangemerkt staat als 'Tuin'.

9. Het verwerven om niet, van een meter breed deel van de groenstrook aan oostelijke zijde van perceel A en het verkrijgen van recht van erfdienstbaarheid zodat de entree van het appartementencomplex aan de oostelijke zijde van het perceel A kan worden gerealiseerd. Een groenplan zal door De Clercq worden aangelegd en het onderhoud van deze strook zal door de VVE van het appartementencomplex worden georganiseerd.

10. Het verwerven om niet, van het gedeelte 'gemeentegrond' met kadastraal nummer 3320, grenzend aan het perceel A ten behoeve van het creëren van buitenruimte.

11. De condities en wensen zullen gehandhaafd blijven en door de gemeente Roosendaal eerbiedigt, ook in het geval dat Wijnen afziet van de definitieve aankoop van het perceel B.

12. Partijen doen afstand van het recht om ontbinding van deze overeenkomst te vorderen overeenkomstig art. 6: 265 BW en/of ontbinding op andere grondslag. Nakoming, met of zonder schadevergoeding, kan steeds worden nagevorderd.

13. De eventuele nietigheid, althans vernietigbaarheid, van een bepaling van deze overeenkomst heeft niet het gevolg dat de overeenkomst in haar geheel nietig respectievelijk vernietigbaar is. In plaats van de nietige, ongeldige of niet-afdwingbare bepaling geldt een passende regeling die de bedoeling van partijen en het door hen nagestreefde resultaat op een juridisch effectieve wijze zo dicht mogelijk benadert.

14. Wijzigingen in deze overeenkomst zijn alleen van kracht indien partijen deze schriftelijk hebben vastgelegd en ondertekend.

15. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

16. Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst zullen worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank zeeland-West- Brabant.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, per pagina geparafeerd en ondertekend op .....april 2015 te Breda:

Mirsa Investments B.V.,		Gemeente Roosendaal,
Voor deze: de heer De Clercq	De heer Wijnen	Voor deze: de heer H. Smits
.....	.....	.....
Handtekening	Handtekening	Handtekening

INSPREEKNOTITIE

Voor	Hoorcommissie ruimtelijke ordening Roosendaal
Datum	14 september 2016
Van	dhr. mr. Aike Kamphuis, advocaat
Namens	Wereldhave Nederland B.V.

Inleiding

Namens Wereldhave Nederland B.V. is een uitgebreide zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Vanavond wil ik in eerste instantie bij één onderwerp hieruit stilstaan, namelijk de voorgenomen branchering waardoor de mogelijkheid van een extra supermarkt in winkelcentrum de Roselaar wordt beperkt.

Er is behoefte aan een tweede supermarkt in de Roselaar

In de Roselaar is nu een AH supermarkt gevestigd. Er bestaat in de Roselaar behoefte aan een tweede, complementaire supermarkt. Daarbij gaat het om een supermarkt die aanvullend is op de bestaande AH op basis van prijs of serviceniveau, zoals bijvoorbeeld een biologische supermarkt of een zogenoemde discounter. Zie ook het aangehechte schema met een indicatieve verdeling van supermarkten langs de assen "prijs" en "serviceniveau".

De aanwezigheid van twee elkaar aanvullende supermarkten heeft zich in de praktijk bewezen als een sterke publiekstrekker. Bezoekers komen graag naar centra waarin een compleet supermarktaanbod aanwezig is. Hierdoor ontstaat een extra trekkracht (1+1=3). De in de omgeving gelegen overige winkels profiteren direct van deze extra trekkracht.

Toevoeging van een tweede supermarkt maakt de Roselaar "af". Door Wereldhave is recent fors in het winkelcentrum geïnvesteerd. De Roselaar is gerenoveerd en geoptimaliseerd. Door toevoeging van de complementaire supermarkt wordt ook het winkelaanbod geoptimaliseerd. Het winkelcentrum is daarmee klaar voor de toekomst.

Een sterk, toekomstbestendig winkelcentrum is niet alleen in het belang van de Roselaar. Dit is ook essentieel voor de binnenstad van Roosendaal als geheel. De Roselaar is immers één van de belangrijkste 'entrees' naar het kernwinkelgebied. Als de Roselaar toekomstbestendig is met een sterke aantrekkingskracht voor consumenten, wordt daarmee gegarandeerd dat er voldoende consumenten vanuit dit winkelcentrum de rest van het kernwinkelgebied bezoeken.

De Roselaar is bij uitstek geschikt voor de huisvesting van een tweede supermarkt. Er kan binnen het winkelcentrum voldoende ruimte worden gecreëerd om de vereiste winkelgrootte (maximaal 3.500 m² BVO) te realiseren. De Roselaar is gelegen direct aan de centrumring en daarmee goed voor auto's en (brom)fietsers bereikbaar. Bovendien is er bij het winkelcentrum ruim voldoende parkeer- en laad/losgelegenheid.

Sarphatistraat 370
1018 GW Amsterdam
www.aim-advocaten.nl
KvK 62926209
BTW NL855017673B01

Op alle dienstverlening door of namens AIM Advocaten B.V. zijn jegens eenieder exclusief toepasselijk de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 62926209. Iedere aansprakelijkheid is gemaximeerd tot het bedrag dat in het desbetreffende geval krachtens de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Op de rechtsrelatie is Nederlands recht exclusief van toepassing en heeft de bevoegde rechter te Amsterdam exclusief jurisdictie.

Het ontwerpbestemmingsplan staat ten onrechte aan een 2e supermarkt in de weg
Ondanks dit alles, wordt in het ontwerpbestemmingsplan in feite alleen de bestaande AH supermarkt toegestaan. Voor een tweede supermarkt wordt de deur slechts op een heel klein kiertje gezet; namelijk als het gaat om een verplaatsende solitaire supermarkt van elders uit Roosendaal.

Wereldhave kan zich in deze branchering niet vinden.

Voorop staat dat winkelbranchering in bestemmingsplannen alleen onder strenge voorwaarden is toegestaan. Zoals steeds door de Raad van State wordt benadrukt, is branchering alleen mogelijk als dit kan worden gemotiveerd vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit en niet wanneer dit is gegrond op concurrentiebeperking.[1]

Naar de overtuiging van Wereldhave gaat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen beperking ten aanzien van de toevoeging van een extra supermarkt te ver. Vanuit de ruimtelijke kwaliteit geoordeeld, is er geen rechtvaardiging:

- Realisatie van een extra supermarkt in de Roselaar past immers binnen het Detailhandelbeleid uit 2015 van de gemeente. Hierin staat dat er "*prioriteit (wordt) gegeven aan het versterken van de aantrekkingskracht van de binnenstad*".[2] In het beleid wordt als de belangrijkste "*ontwikkelopgave*" voor de binnenstad expliciet genoemd: "*Versterken van de recreatieve functie en de boodschappenfunctie*".[3]
- Zoals zojuist gezegd, past een extra supermarkt ruimtelijk – wat betreft verkeersaantrekkende werking, parkeervoorzieningen, ruimtelijke uitstraling, etc. – bovendien uitstekend in het winkelcentrum.

Het niet toestaan van een tweede supermarkt lijkt dan ook vooral een economisch doel te hebben, namelijk het garanderen van de levensvatbaarheid van winkels elders in Roosendaal. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan mag een dergelijk economisch argument echter niet meespelen.

Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State strekt de Wet ruimtelijke ordening er immers niet toe bedrijven tegen de vestiging van concurrerende bedrijven in hun verzorgingsgebied te beschermen. Concurrentieverhoudingen vormen bij een planologische belangenafweging geen in aanmerking te nemen belang, tenzij zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau zal voordoen.[4]

Van een duurzame ontwrichting is volgens de Raad van State alleen sprake als inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien

[1] Onder veel meer ABRvS 19 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:512, r.o. 5.3 (bestemmingsplan "De Brier".
[2] Zie pagina 8 van de nota "Actualisering detailhandelsbeleid Roosendaal 2015".
[3] Zie pagina 9 en 17 van de nota "Actualisering detailhandelsbeleid Roosendaal 2015".
[4] Onder veel meer ABRvS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1037, r.o. 7.2 (bestemmingsplan "Harlingen-Detailhandelscentrum Kimswerda").

INSPREEKNOTITIE
Namens: Kroonenberg Groep B.V.

Geachte commissieleden,

Ons pand aan de Markt 33-39 kampt al langere tijd met leegstand. Zo is de winkelruimte op de begane grond al sinds 2009 niet meer verhuurd en staat de kantoorruimte op de verdiepingen in het voorste deel van het pand al leeg sinds januari 2012. Alleen een deel van de eerste verdieping is nog in gebruik als archiefruimte bij de gemeente Roosendaal. Wanneer dit gebruik per 1 februari a.s. eindigt, staat het volledige pand leeg.

Als eigenaar zijn wij bereid een stevige investering in Roosendaal te doen om de structurele leegstand in ons pand te beëindigen. Hiervoor is een transformatie van het pand nodig waarbij het gebruik wordt gewijzigd naar een woonfunctie, met een moderne winkelunit op de begane grond aan de Markt.

Over ons transformatieplan zijn wij al enige tijd in gesprek met de gemeente en de door de gemeente georganiseerde klankbordgroep, de binnenstadscommissie. Voor ons als eigenaar begint de tijd te dringen. Vanaf februari staat ons pand immers geheel leeg. Wij willen dan ook zo spoedig mogelijk starten met uitvoering van het transformatieplan.

Ons transformatieplan past grotendeels binnen de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Doel van de door ons ingediende zienswijze is om het nieuwe bestemmingsplan volledig te laten aansluiten op het transformatieplan voor ons pand te Markt 33-39.

<u>Toelichting op transformatieplan en verhouding tot ontwerpbestemmingsplan</u>

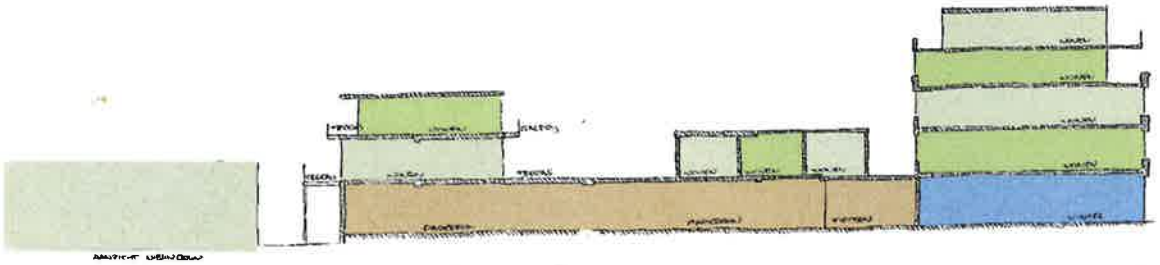
Graag maak ik van deze hoorzitting gebruik om onze plannen voor ons perceel ook aan uw hoorcommissie te presenteren. Aanvullend op onze zienswijze hebben wij nog een extra verzoek tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, dat ik ook graag aan u toelicht.

Ons plan voor de Markt 33-39 komt kort gezegd op het volgende neer:

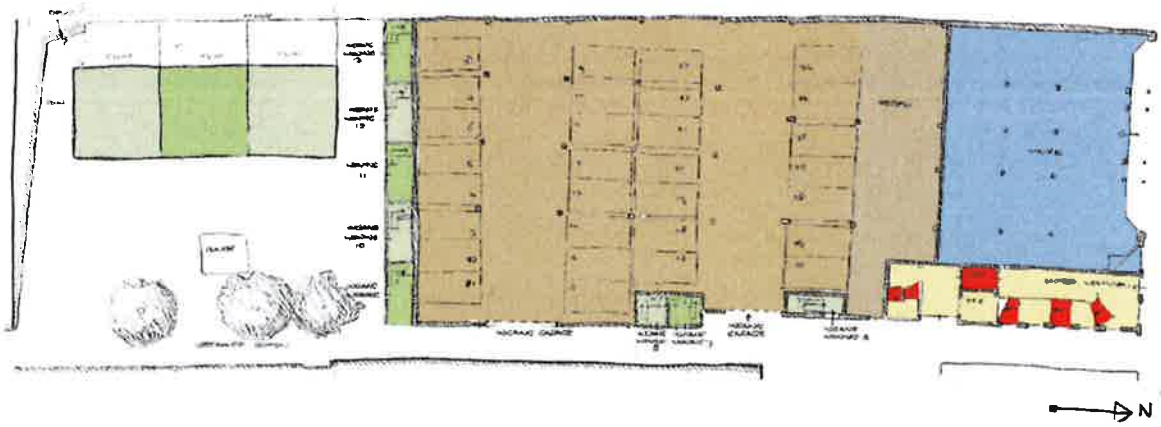
- ✓ de bestaande winkelunit op de begane grond blijft behouden, maar wordt aanzienlijk ingekort. De bestaande diepte van de unit is één van de redenen waarom deze winkel niet meer voldoet aan de eisen die winkeliers tegenwoordig aan hun winkelruimte stellen.
- ✓ Achter de verkorte winkelruimte willen wij op de begane een inpandige parkeergarage realiseren voor zowel auto's als fietsen. Dit doen wij om enerzijds aan de parkeernorm te kunnen voldoen, maar ook om meer woonkwaliteit aan de achterzijde van het pand te kunnen toevoegen.

- ✓ Op de verdiepingen van ons pand en achterop het erf dat nu in gebruik is al parkeerterrein willen wij woonruimte realiseren. Voorlopig gaan wij ervan uit dat op ons perceel in totaal ongeveer 35 woningen kunnen komen.

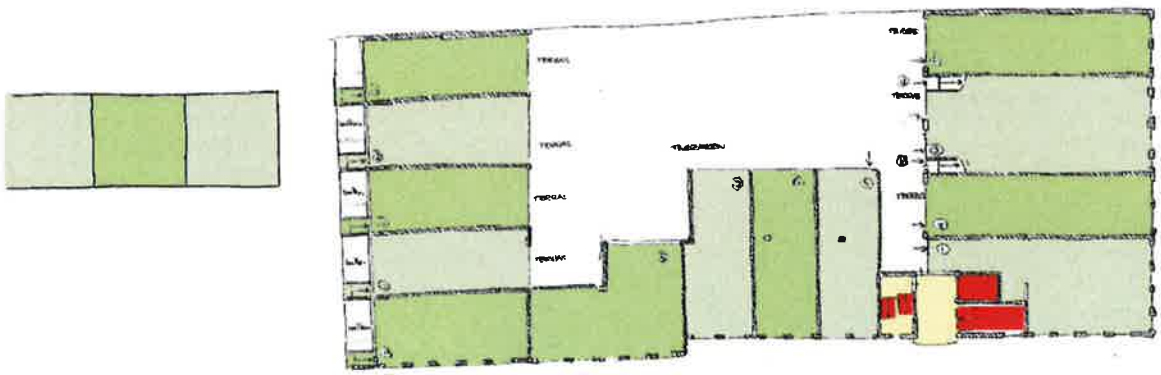
Hieronder presenteer ik u een zijaanzicht, een bovenaanzicht van de begane grond en een bovenaanzicht van de eerste verdieping van de gewenste nieuwe situatie.



Afbeelding 1. Doorsnede van Markt 33-39 na transformatie.



Afbeelding 2. Bovenaanzicht begane grond van Markt 33-39 na transformatie.



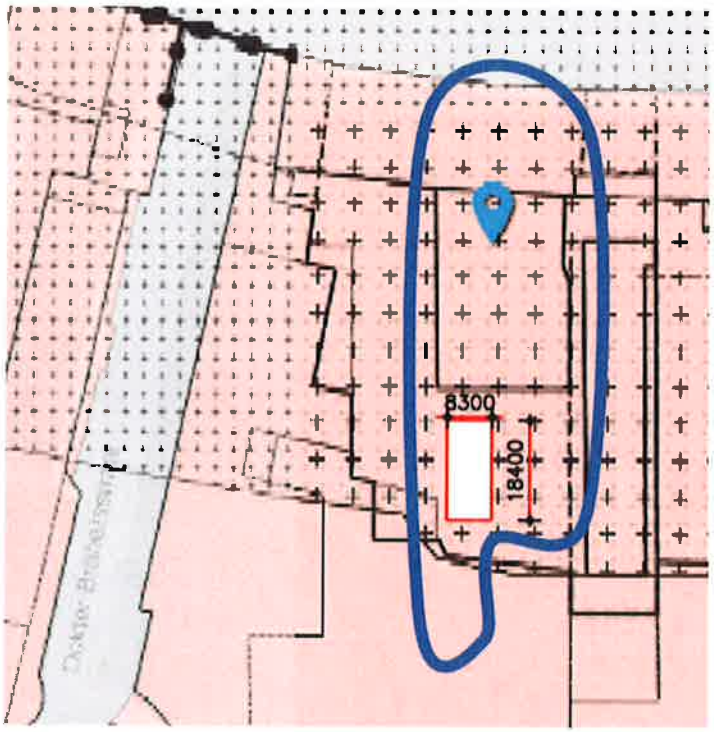
Afbeelding 3. Bovenaanzicht eerste verdieping van Markt 33-39 na transformatie.

Verzoeken tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan

Zoals al aangegeven, past ons plan grotendeels binnen het voorgestelde ontwerpbestemmingsplan. Om er zeker van te zijn dat ons plan en het bestemmingsplan volledig op elkaar zijn afgestemd, hebben wij de volgende verzoeken gedaan:

- Te verzekeren dat de gewenste inpandige auto- en fietsgarage is toegelaten.
  Door op de verbeelding bij ons perceel de functieaanduiding "parkeergarage" op te nemen
- Te verzekeren dat de volledige bebouwing die op ons perceel kan worden gerealiseerd, kan worden gebruikt ten behoeve van (zelfstandige) woningen kan worden gebruikt.
  Door dit in de planregels vast te leggen.
- Te verzekeren dat de opgangen/trappen naar de nieuwe woningen aan de achterzijde van ons perceel kunnen worden gerealiseerd.
  Door op de verbeelding het bouwvlak met 3 meter in zuidelijke richting te vergroten.
- Te verzekeren dat de nieuwe woningen op de verdieping kunnen worden gerealiseerd.
  Door voor het totale bouwvlak op ons perceel een maximum goothoogte van 12 meter op te nemen.

In aanvulling op de zienswijze, verzoeken wij om in het nieuwe bestemmingsplan op de achterzijde van ons perceel – dat nu in gebruik is als parkeerterrein – een extra bouwvlak op te nemen waarbinnen de realisatie mogelijk is van enkele woningen (met aan de achterzijde een tuin). Dit gewenste bouwvlak is hieronder op de verbeelding aangegeven.



Afbeelding 4. Relevant gedeelte van de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan, met ingetekend het gewenste bouwvlak ten behoeve van enkele woningen (en blauw omlijnd ons perceel).

Realisatie van deze woningen aan de achterzijde is mogelijk omdat wij in de nieuwe situatie het parkeren inpandig oplossen. Deze extra woningen zijn bovendien noodzakelijk voor ons om de stevige investering in dit perceel kostendekkend te maken.

Indien u vragen heeft over ons transformatieplan en de gevraagde aanpassingen van het bestemmingsplan, beantwoord ik deze graag.