

## BESTEMMINGSPLAN "CENTRUM NOORD"

### NOTA ZIENSWIJZEN

#### 1. Algemeen

Op grond van art. 3.1, lid 2, van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient een bestemmingsplan iedere tien jaar te worden herzien. Het nieuwe bestemmingsplan Centrum Noord biedt een actuele juridische regeling waarbij vooral de bestaande situatie en bouwrechten worden vastgelegd.

Met ingang van 18 december 2017 is het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Noord" gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode was het mogelijk een zienswijze in te dienen. In totaal is één zienswijze ingediend door:

- De heer Hertoghs en mevrouw Lute, Molenstraat 134, 4701 JW Roosendaal

#### 2. Termijnstelling

De termijn voor het indienen van zienswijzen liep af op maandag 29 januari 2018. De zienswijze is ontvangen voor voornoemde datum en daarmee tijdig ingediend.

#### 3. Behandeling zienswijze

##### **Samenvatting zienswijze**

De indieners geven aan dat op 2 oktober 2012 het wijzigingsplan 'Centrum Noord en Groot Kalsdonk' is vastgesteld, waardoor het bestemmingsplan 'Centrum Noord' nog actueel is.

Verder richt de zienswijze zich op het rapport van professor Riek Bakker, waarin staat dat voor de aanloopstraat zoals de Molenstraat hetzelfde regime zou moeten gelden als het centrum.

De indieners merken op dat de locaties Mariadal en de voormalige Saabgarage niet zijn meegenomen in de bestemmingsplan 'Centrum Noord'.

Tot slot geven indieners aan dat detailhandelsbestemmingen worden gesaneerd ten gunste van de compacte binnenstad.

##### **Reactie**

Het nu nog geldende bestemmingsplan Centrum Noord is vastgesteld op 13 maart 2008. Een gedeelte van het plangebied is inmiddels opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad, dat inmiddels een onherroepelijk plan is. Voor de resterende gebieden van het bestemmingsplan Centrum Noord is daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In de Wro is bepaald, dat bestemmingsplannen eens in de tien jaar dienen te worden herzien. Indieners verwijzen naar het "Wijzigingsplan Centrum Noord en Groot Kalsdonk, beperking horeca en smart- en growshops", waarin voor een aantal adressen onder andere in de Molenstraat de bestemming werd beperkt door het laten vervallen van de functies horeca en/of smart- en growshops. Dit wijzigingsplan kan in

tegenstelling tot wat indieners stellen, niet beschouwd worden als een integrale herziening van het bestemmingsplan.

In het rapport Roosendaal: Gezonde Stad is duidelijk aangegeven welk gebied in de nieuwe centrumring ligt. Het gedeelte van de Molenstraat gelegen tussen de Burgemeester Prinsensingel en de Brugstraat/Boulevard valt buiten het gebied binnen de nieuwe centrumring.

Het gebied Mariadal is wel opgenomen in het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan Centrum Noord. De planvorming voor dit gebied is echter nog in volle gang. Er is weliswaar een visie gepresenteerd voor dit gebied, maar deze moet nog op tal van onderdelen uitgewerkt worden. Het is daarom nog niet mogelijk nu al een definitieve bestemmingsregeling voor Mariadal vast te leggen. Om die reden is gekozen voor het opnemen van de bestemmingsregeling zoals deze in het bestemmingsplan van 2008 was vastgelegd. In de toelichting wordt daarover tekst en uitleg gegeven en een planherziening voor dit gebied zal in de nabije toekomst worden opgesteld. Voor de locatie Saabgarage is in het bestemmingsplan Centrum Noord een bestemming opgenomen, die beantwoordt aan wat de ontwikkelaar ter plaatse wil gaan realiseren. Er hoeft dus nadat het nieuwe bestemmingsplan Centrum Noord is vastgesteld, voor deze locatie geen postzegelbestemmingsplan meer te worden opgesteld.

Er worden geen detailhandelsbestemmingen gesaneerd. Uitgangspunt voor de regeling in het nieuwe bestemmingsplan Centrum Noord is, dat de detailhandelsmogelijkheden, die in het bestemmingsplan van 2008 waren opgenomen, in het nieuwe bestemmingsplan zijn opgenomen. Dit geldt niet voor enkele locaties waar inmiddels woningbouw heeft plaatsgevonden en de vestiging van detailhandel niet meer aan de orde is. Wel wordt in de toelichting van het bestemmingsplan aangekondigd dat gelet op het project 'organiseer de krimp' daar wellicht in de toekomst wel verandering in kan optreden. Daar zal dan een bestemmingsplan voor opgesteld moeten worden, waarbij de mogelijkheden tot inspraak, zienswijze en/of beroep open zullen staan. Maar in het onderhavige bestemmingsplan Centrum Noord zal geen sanering plaatsvinden.

#### **Conclusie**

De zienswijze van indiener geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan,

#### **4. Hoorzitting**

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijze nader mondeling toe te lichten tijdens een daartoe belegde hoorzitting op 6 februari 2018. Van deze gelegenheid is door belanghebbenden geen gebruik gemaakt.

***Bijlage, behorend bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Centrum Noord***