

Vooroverleggrapport

Bestemmingsplan “Designer Outlet Roosendaal”

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Outlet Rosada B.V. is voornemens om het Designer Outlet Center Roosendaal (DOR) uit te breiden. Op de plek van het noordelijke parkeerdek wordt het DOR uitgebreid met 6.000 m² verkoopvloeroppervlakte (vvo) detailhandel in outlet en 600 m² vvo horeca. De bestaande westelijke parkeergarage wordt uitgebreid met drie bouwlagen en wordt uitgebreid aan de noordzijde.

Het huidige DOR zal tegen het einde van 2023 voor 98% bezettingsgraad hebben. Vanwege deze positieve groei is uitbreiding van het Designer Outlet Roosendaal gewenst. Hiermee kan voldaan worden aan vraag en aanbod van nieuwe brandpartners.

De uitbreiding zorgt ervoor dat het DOR regionaal dominanter en relevanter wordt in het grote verzorgingsgebied waarin het gevestigd is. Het gevolg daarvan is dat het DOR op economisch vlak meer werkgelegenheid zal aanbieden in de regio en deze economische groei ook duidelijk voelbaar zal zijn in de regio Roosendaal.

De samenwerking binnen de verschillende leisuregebieden in Roosendaal, waaronder het Leisurepark Roosendaal, het Vlietpark en de binnenstad, zal meer bekendheid en populariteit teweegbrengen waardoor het DOR in de toekomst uit een groter verzorgingsgebied bezoekers naar het DOR en Roosendaal en de regio kan gaan halen.

Het vigerende bestemmingsplan 'De Stok fase 2 en 2A' staat detailhandel toe tot een totale verkoopvloeroppervlakte van 17.500 m². Deze capaciteit is bijna bereikt en het bestemmingsplan staat een uitbreiding van de verkoopvloeroppervlakte niet toe. De plek van de beoogde uitbreiding heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Detailhandel - Factory Outlet Center' en een bouwvlak met de functieaanduiding 'parkeergarage'. Ter plaatse van deze aanduiding mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van parkeervoorzieningen worden gebouwd.

De uitbreiding van de zuidelijke parkeergarage met drie bouwlagen, betekent een hoogte van ca. 17 meter. In het vigerende bestemmingsplan is een hoogte van 12 meter mogelijk.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Op 8 augustus 2022 is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

1.2 LIJST VAN INDIENERS REACTIES

Uit het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn 8 reacties naar voren gekomen. In onderstaande tabel staan de vooroverlegreacties die naar voren zijn gebracht.

nr.	Indiener	Datum ontvangst
1	Brabantse Delta	22 september 2022
2	Rijkswaterstaat	11 augustus en 12 september 2022
3	Veiligheidsregio	31 augustus 2022
4	Staatsbosbeheer	22 augustus 2022
5	Milieu Adviesraad Roosendaal	17 augustus 2022
6	Gasunie	9 augustus 2022
7	Prorail	9 augustus 2022
8	Provincie Noord-Brabant	13 september 2022
9	Leidingenstraat Nederland	8 augustus 2022

De instanties Staatsbosbeheer, Milieu Adviesraad Roosendaal, Gasunie en Prorail hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

2 VOOROVERLEGREACTIES

2.1 INLEIDING

In de navolgende paragraaf zijn de inhoudelijk ingekomen reacties samengevat. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de ingekomen reacties die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden worden betrokken. Elke reactie wordt in zijn geheel beoordeeld en beantwoord. Ook is aangegeven wat de gevolgen zijn voor het bestemmingsplan.

2.2 BEANTWOORDING INGEKOMEN REACTIES

2.2.1 Brabantse Delta

Samenvatting

De belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap zijn naar wens opgenomen in het Bestemmingsplan, daarom geven zij een positief wateradvies.

Wel verzoekt het waterschap om in de waterparagraaf aandacht te besteden aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Daarnaast wijst het waterschap erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd.

Gemeentelijke reactie

De waterparagraaf is hierop aangepast.

Wijzigingen naar aanleiding van de overlegreactie

De reactie geeft een aanleiding tot het aanpassen van de waterparagraaf.

2.2.2 Rijkswaterstaat

Samenvatting

- a. Toekomstige situatie 2030. Dit zegt vrij weinig over de toekomst aangezien er nog maar minder dan 8 jaar is tot 2030. Doorgaans wordt er 15 jaar vooruit gekeken, dus dat zou betekenen kijk naar 2037 of verder. Graag een langere periode bekijken.
- b. De telling is uitgevoerd in november 2021, zijn die ook afgezet tegenover telling van pre-corona? Op rijkswegen geldt voor november 2021 t.o.v. november 2019 een verschil van 7% (West Brabant breed). Hoe representatief zijn de tellingen dus?
- c. Kan de oorspronkelijke intensiteiten set aangeleverd worden die ze gebruikt hebben? In bijlage 1 staan verschillende intensiteiten genoemd huidig (2021?) en plan (2030?). Er bestaan toch enige twijfels of die wel kloppen. Sommige zijn al bijna even hoog als de huidige terwijl er wel een toename van 50% wordt verwacht op de Wouwbaan.
- d. Mocht op de bestaande parkeergarage in het zuiden van het plangebied, welke met drie bouwlagen wordt opgehoogd, reclame worden aangebracht die zichtbaar of gericht is op de rijksweg verzoeken wij u alvorens de ontwerp-omgevingsvergunning wordt gepubliceerd met Rijkswaterstaat hierover in overleg te treden.

Gemeentelijke reactie

- a. Er is voor gekozen om de huidige situatie te kalibreren op recente tellingen zodat een 2021-scenario beschikbaar is. Daarna is een prognose gemaakt voor 2030 (10 jaar verder). 10 Jaar is gebruikelijk voor een bestemmingsplan. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is het niet mogelijk om verder vooruit te kijken. Dan moet er een nieuw onderzoek worden uitgevoerd, dat tijd en geld vraagt. Daarnaast geldt nog dat na de zomer het nieuwe BBMA2022 model ter beschikking komt.
- b. Het model is gekalibreerd op basis van kruispunttellingen, uitgevoerd van 4 t/m 7 november 2021 op 3 kruispunten op De Stok. Verder is een kalibratie uitgevoerd op basis van tellingen uit de periode 2019, pre corona, op het onderliggend wegennet (die eerder zijn uitgevoerd in het kader van de plannen voor verplaatsing ziekenhuis Bravis). Hier zaten ook telpunten bij in de omgeving van De Stok. Verder zijn de intensiteiten op de A17/A58 niet aangepast. Deze zijn nog steeds vanuit het oorspronkelijke model (op basis van NRM). De herkalibratie op basis van tellingen 2021 heeft dan ook met name invloed op het onderliggend wegennet van De Stok en niet zozeer op de rijkswegen. Dit maakt ook dat tussen basisjaar en 2030 sprake is van een groei van 16/17% op de A17 en A58. Verder geldt dat de coronamaatregelen ten tijde van de tellingen 'minimaal' waren en de winkels en voorzieningen op De Stok open waren. Desondanks is het mogelijk dat er als gevolg van corona toch minder bezoekers waren, maar dat zal naar verwachting niet gaan om -7% die we op de rijkswegen zagen. De afname op het onderliggend wegennet was veelal lager dan wat op het hoofdwegennet zichtbaar was in coronatijd. Tenslotte is voor de prognoses een behoorlijke groei toegevoegd, die op onderdelen best ambitieus is, zoals 69% groei van het DOR Roosendaal tot 2030.
- c. De gevraagde gegevens zijn toegezonden.
- d. Vooralsnog zijn reclame-uitingen op de parkeergarage niet aan de orde. Mocht dit in de toekomst wel aan de orde zijn, dan wordt uiteraard voorafgaand overlegd.

Wijzigingen naar aanleiding van de overlegreactie

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.

2.2.3 Veiligheidsregio

Samenvatting

- a. Opgemerkt wordt dat in het kader van de Omgevingswet een grootschalig winkelcentrum benoemd wordt als een kwetsbaar object. De veiligheidsregio adviseert de gemeente Roosendaal op dit gebied voor te sorteren op de komst Omgevingswet en de Uitbreiding van het Outletcenter ook als zodanig te beschouwen.
- b. Bij het adviseren op ruimtelijke plannen wordt aangedrongen om kwetsbare objecten buiten de plasbrand aandachtsgebieden te bestemmen. Bouwkundige maatregelen te treffen die de zelfredzaamheid van bezoekers en de medewerkers verbeteren.

- c. Het Outletcenter is primair verantwoordelijk voor de veiligheid in het gebouw en buitenterreinen en dient in de noodplannen naast alle risico's in de verschillende onderdelen van het gehele Outletcenter ook rekening te houden met de risico's in de directe omgeving.

Gemeentelijke reactie

- a. De omgevingswet is inmiddels uitgesteld tot naar verwachting 1 juli 2023. Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor deze datum ter inzage gelegd en hoeft daarmee niet te voldoen aan de nieuwe wetgeving.
- b. Het advies wordt meegenomen bij de nadere uitwerking van de bouwplannen.
- c. Het advies wordt meegenomen bij de nadere uitwerking van de bouwplannen

Wijzigingen naar aanleiding van de overlegreactie

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingplan.

2.2.4 Provincie Noord-Brabant

Samenvatting

- a. Er wordt gesteld dat met een toevoeging van detailhandelsmeters in DOR, de binnenstad ook wordt versterkt. We merken op dat de gemeente in haar eigen detailhandelsvisie een hiërarchische opsomming heeft bepaald, waarbij de binnenstad op 1 staat en DOR op 3. De gemeente geeft aan, prioriteit te geven aan het versterken van de binnenstad, omdat deze onder druk staat en dit ook zorgen blijft geven gezien de dalende trend voor middelgrote steden.
Dit wordt onder andere aangepakt met een nog lopende forse transformatieopgave, waar ook Provincie een financiële en ondersteunende bijdrage aan levert. Vooralsnog is de leegstand met 13% op een zeer hoog niveau, de hoogste (in %) van heel West-Brabant en top 3 voor heel Noord-Brabant.
Provincie vraagt de gemeente daarom duidelijk te onderbouwen en te overwegen waarom, gezien de leegstandsopgave en eigen prioritering op de binnenstad, alsnog beoogd wordt deze winkelmeters toe te voegen waarbij een verwachte marktverdringing van bestedingen gaat plaatsvinden.
- b. Een toevoeging van detailhandelsmeters gaat in tegen de richtinggevende principes detailhandel (Provincie, 2019).
- c. De gemeente stelt dat er vanuit Roosendaal maximaal 10%, dat wil zeggen 1,8 miljoen en vanuit West-Brabant maximaal 25% dat wil zeggen 4,5 miljoen marktverdringing voor alleen het segment mode, luxe en vrijetijd gaat plaatsvinden. Echter, de KSO-visualisaties geven een ander beeld. Namelijk 91% voor dagelijks uit eigen gemeente en 19% voor vrijetijd. De correctie die u toepast is nogal fors en houdt alleen rekening met de plusfactoren (corona-restricties en bezoeker België) en niet de meest recente minfactoren (online koopgedrag is versterkt sinds corona). Dit geeft het risico dat de marktverdringing te optimistisch in beeld is gebracht. We vragen in dit verband het kaartbeeld in bijlage 1 (Laddertoets Uitbreiding Designer Outlet Roosendaal) beter leesbaar te maken.
- d. Op grond van artikel 3.42 IOV zal een bestemmingsplan dat voorziet in toevoeging van voorzieningen binnen stedelijk gebied een onderbouwing moeten bevatten dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken en dat het gaat om een duurzame stedelijke ontwikkeling. Daarbij wijzen wij specifiek op artikel 3.42 lid 2 sub f. 'draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie'.
De Toelichting bij het plan is zeer gespist op de meerwaarde die de uitbreiding op de Roosendaalse binnenstad heeft. Gezien de grootte van de ontwikkeling en de benodigde procedure, vraagt provincie om ook de regionale impact en meerwaarde voor West-Brabant breed te beschrijven.
- e. Provincie vraagt de laddertoets te specificeren op het verzorgingsgebied van dit specifieke outletcentrum.

- f. Provincie dringt erop aan het advies van Provinciale Adviescommissie retail en transformatie bij de verdere planvorming te betrekken.

Gemeentelijke reactie

- a. Roosendaal wil leisure de komende jaren in drie gebieden ontwikkelen, uitbreiden en realiseren (binnenstad, leisurepark en Vlietpark). Voor de binnenstad is de transformatie al enige jaren geleden ingezet. Met concrete plannen (waaronder in de Dokter Brabersstraat) wordt het winkeloppervlak verkleind en worden initiatieven voor woningbouw en andere vormen van leisure gestimuleerd. Onderdeel van leisure in de binnenstad is een compact en krachtig winkelgebied wat zelfstandig functioneert en aantrekt. Het DOR is complementair aan het winkelaanbod in de binnenstad. Met de leisure-ambitie kiest Roosendaal voor een 'en - en' aanpak. We zien ontwikkelingen in de binnenstad, leisurepark en Vlietpark niet los van elkaar en klaar opeenvolgend. In het plan 'Rondje Roosendaal' zet het college in op een krachtige binnenstad met een gezond winkelbestand.

Daarnaast is belangrijk te beseffen dat het DOR duidelijk een ander bezoeksdoel heeft dan de binnensteden en daarom een uniek themacentrum betreft. DOR is zodoende een aanvulling op de binnenstad en Vlietpark en heeft een geheel eigen dynamiek. Recent is bovendien een analyse beschikbaar gekomen vanuit het KSO 2021 dat outletbezoekers nadrukkelijk een ander gedrag laten zien dan binnenstadsbezoekers.

- Bezoek aan het outlet is een dagje uit. Men verblijft langer, men geeft aanzienlijk meer uit.
- Het bezoeksdoel verschilt. Voor binnensteden komt men vooral vanwege bepaalde winkels, omvang winkelaanbod (grote binnensteden) en dicht bij huis. Bij outlet centra komt men vooral vanwege omvang winkelaanbod, prijsniveau en bepaalde winkels. Dichtst bij huis is bij outletcentra geen bezoeksdoel.

Doordat bij een bezoek aan een outlet het motief 'dichtst bij huis' geen rol speelt en mensen een bezoek aan een outlet zien als dagje uit, komt een aanzienlijk deel van de bezoekers van buiten Roosendaal en regio. Een uitbreiding van de outlet brengt een bescheiden marktverdringing met zich mee, maar zorgt door het bezoeksdoel en herkomst van de bezoekers ook voor synergie en kansen voor de binnenstad en andere publieksgerichte voorzieningen in Roosendaal en regio zoals winkels, horeca en leisure. Daarbij geldt dat voor de bezoekers van een outlet de omvang van het winkelaanbod belangrijk is en zonder uitbreiding de aantrekkingskracht op de bovenregionale bezoekers van DOR langzaamaan minder wordt en het functioneren van DOR als bovenregionale trekker voor Roosendaal en regio zal afnemen.

We willen het DOR ruimte geven om outletwinkelen in dat gebied verder te versterken en te verstevigen. Met flankerend beleid zorgen we voor een goede afstemming tussen de ontwikkelingen in de gebieden en sturen daarmee stevig op de ontwikkelingen in de gebieden. Kansen die zich op dit moment in de markt voordoen willen we daarmee aangrijpen en ten goede laten werken voor Roosendaal en de regio.

- b. Designer Outlet Roosendaal is in de gemeentelijke detailhandelsnota opgenomen als themacentrum waarbij opgemerkt dat de positionering van DOR als factory outletcentrum een uniek concept is binnen de Roosendaalse detailhandelsstructuur en de wijde regio. Functioneel beschouwd is het outletcenter een bijzondere detailhandelslocatie die zich niet richt op het standaard detailhandelssegment. Dit is ook specifiek vastgelegd, zowel publiekrechtelijk in het bestemmingsplan als privaatrechtelijk in de realisatieovereenkomst en daaruit voortvloeiende procedureafspraken. Hierdoor kan op het terrein van DOR geen reguliere detailhandel worden gehuisvest. Het is en blijft "een merkendorp" waarin verkoop plaatsvindt die is beperkt tot verkoop van voorraden (die buiten het seizoen worden verkocht), onvolmaakt afgewerkte producten, overschotten en experimentele collecties. In alle gevallen zijn het producten die geen deel uitmaken van lopende collecties van de reguliere detailhandel. Er is dan ook geen sprake van het toevoegen van reguliere detailhandelsmeters. Daarnaast is in de binnenstad inmiddels 7600 m² aan detailhandel wegbestemd en daar komt minimaal nog 3600 m² van 't Warenhuys (V&D) bij. Daarmee kunnen we veiligstellen dat er minimaal 11.200 m² aan het winkelareaal van de compacte binnenstad is/ wordt onttrokken.
- c. De kaartbeelden worden aangepast.

Verder stelt de provincie dat de lokale impact groter is voor de dagelijkse sector (91%) en vrije tijd (19%). Ten eerste is de dagelijkse sector niet relevant, omdat deze slechts sporadisch deel uitmaakt van DOR als ondersteuning van de modische functie (zoals chocolawinkels). Voor vrije tijd geldt weliswaar dat een deel van de inwoners uit Roosendaal op DOR is gericht, maar dat de analyse zich richt op specifiek de uitbreiding van DOR. En daarin is weliswaar een groei in de oriëntatie op DOR te verwachten, maar deze groei is beperkt, zoals toegelicht in de Laddertoets. Ter illustratie uit het KSO2021: voor de recreatieve sector als geheel is momenteel 7% van de inwoners uit Roosendaal georiënteerd op DOR, 31% op de binnenstad, 11% op overige Roosendaalse winkelcentra, 17% op winkelcentra buiten Roosendaal en 34% besteedt online. Dit betekent dat het aandeel bezoekers dat georiënteerd is op DOR bij uitbreiding van DOR toeneemt, maar in beperkte mate. Dit gaat bovendien niet alleen ten koste van de binnenstad, maar ook ten koste van de oriëntatie op winkelcentra buiten Roosendaal en mogelijk ook de online bestedingen.

Wat betreft deze online bestedingen, is dit op meerdere plekken in de Laddertoets opgenomen (bijvoorbeeld pagina 12: gevolgen KSO op binnenstad Roosendaal) en in bijlage 1 (verzorgingsgebieden KSO) en bijlage 2 (trends en ontwikkelingen in winkelgedrag). De boodschap is helder: uitbreiding en versterking van DOR is nodig om de consument te bewegen voor een dag(deel) uit een winkelgebied te bezoeken en daarmee de concurrentie met online aan te gaan. Zonder de uitbreiding van DOR houdt de binnenstad van Roosendaal dezelfde hinder van online bestedingen.

- d. In opdracht van het Designer Outlet Roosendaal (McArthurGlen) heeft het bureau Goudappel ter voorbereiding van de planologische procedure een toets volgens de Ladder voor Duurzame Verstedelijking uitgevoerd. In de laddertoets berekent Goudappel een beperkte marktverdringing van 1,5% voor Roosendaal en 0,6 % voor de regio (beide op modisch gebied). Daarbij gaat men uit van een worstcase-scenario. Daartegenover staan de synergiekansen (zeker voor de horecabranche en de toeristische sector) waardoor ook sprake zal zijn van markttoevloeiing. Per saldo worden in deze laddertoets geen onaanvaardbare effecten op de bestaande winkelvoorraad en detailhandelstructuur verwacht.

Daarnaast is adviesbureau BRO gevraagd een second-opinion uit te voeren op effecten van de uitbreidingsplannen van het DOR. Aan BRO is gevraagd om het uitbreidingsplan van DOR in de context te plaatsen van ontwikkelingen die zich voordoen en specifiek het recente provinciale koopstromenonderzoek.

Concluderend stelt men o.a. dat:

- het Designer Outlet Roosendaal voorziet in de behoefte van de consument en het best gewaardeerde winkelgebied is in West-Brabant;
 - outlets (in algemene zin) voor 50% - 70% toevloeiing van koopkracht van de regio zorgen en daarmee een bijdrage leveren aan de toeristisch/recreatieve slagkracht regio;
 - 30% - 50% van de omzet van outlets uit een regio tot 45 minuten rijden komt;
 - de winkelcentra voor recreatief winkelen en mode het in West-Brabant moeilijk hebben.
- Overall ziet men de uitbreiding van het Designer Outlet Roosendaal als een positieve ontwikkeling. In lijn met het Position-Paper Sterke Steden West-Brabant ziet men de verdere onderlinge complementariteit en profilering van de West-Brabantse steden en dorpen (ook wat betreft detailhandel/ leisure) als een belangrijke opgave.

In de aangepaste versie van de laddertoets is een verwijzing naar artikel 3.42 IOV opgenomen. Daarbij is de gemeente Roosendaal actief (geweest) om de uitbreiding van DOR regionaal af te stemmen. Tevens is in de Laddertoets een effectanalyse opgenomen voor de winkelgebieden in West-Brabant die de meeste impact ondervinden van de uitbreiding van DOR (pagina 21 en bijlage 3).

Wat betreft de synergie-effecten is het juist de bedoeling om op regionale schaal deze effecten te bereiken. Gezamenlijke afspraken en acties hierop in de regio, inclusief de exploitanten van DOR, De Stok en Vlietpark is een belangrijk onderdeel.

Op pagina 23 van de Laddertoets is een indicatieve berekening opgenomen voor de synergie-effecten op de binnenstad van Roosendaal. Omdat harde data beperkt

beschikbaar zijn, is het niet mogelijk voor de overige winkelcentra en vrijetijdsvoorzieningen in de regio een onderbouwde berekening van de synergie-effecten te maken. Wel wordt benadrukt dat bovenregionale en Belgische bezoekers ook hotels, horeca, supermarkten, musea en andere vrijetijdsactiviteiten bezoeken. Dit betekent dat niet alleen Roosendaal profiteert van de nieuwe bezoekers, maar ook bijvoorbeeld Breda en Bergen op Zoom.

- e. In de aangepaste Laddertoets is op pagina 10 en 11 en in bijlage 1 een beschrijving gegeven van het huidige verzorgingsgebied en toekomstige verzorgingsgebied. In de analyse heeft een impactanalyse plaatsgevonden voor de regio West-Brabant, waar voor een aantal relevante centra omzeteffecten zijn opgenomen. Door de uitbreiding neemt de aantrekkingskracht en reikwijdte toe van DOR. Deze ervaring is opgedaan bij zowel Nederlandse als internationale Designer Outlets. Dit betekent een uitbreiding van het in beeld gebrachte verzorgingsgebied. Omdat in dit wijde verzorgingsgebied vele tientallen winkelgebieden gelegen zijn, smeert het omzeteffect zich uit over deze centra. Naast dat ook simpelweg concurrentie plaatsvindt met het online aankoopkanaal. Per winkelgebied zijn in dit (wijde) verzorgingsgebied de negatieve omzeteffecten marginaal en daardoor onvoldoende relevant om in beeld te brengen.
- f. Ook wij hechten veel belang aan de functie van de binnensteden. Wij zien echter landelijk, dat deze functie aan het veranderen is en dit blijkt ook uit het KSO. De functie van een DOR is nadrukkelijk anders dan van een binnenstad. Ook zonder uitbreiding van DOR is de verwachting dat de winkelfunctie van de binnenstad van Roosendaal en overigens ook andere middelgrote centra verder achteruitgaat. Daarom is het van groot belang om de binnenstad compacter te maken en te richten op vooral het lokale en deels regionale kooppubliek en de belevingscomponent te verbeteren. Het vertragen van de uitbreiding van DOR heeft daar geen effect op.

Ook is het niet zinvol de bezoekersaantallen van DOR af te wachten. Juist de investering en uitbreiding is nodig om meer bezoekers van bovenregionale herkomst aan te trekken. En daarmee te zorgen voor een regionale impuls en verbetering van de het leisureprogramma in Roosendaal als geheel. Een goede samenwerking en open houding van alle partijen, zoals de commissie in advies 4 voorstelt, zijn wij het roerend mee eens.

Wijzigingen naar aanleiding van de overlegreactie

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het plan. De ladder en toelichting zijn aangescherpt.

2.2.5 Leidingenstraat Nederland

Samenvatting

- a. Het gebied waar het voornemen is om het bestaande bestemmingsplan aan te passen overlapt deels met de vrijwaringszone van de Buisleidingenstraat. De vrijwaringszone is overgenomen, maar de regels die hierop van toepassing zijn ontbreken. Verder is het op dit moment onduidelijk wat er met de dubbelbestemming leiding zal worden gedaan, welke regels zijn hierop van toepassing?
- b. Gesteld wordt dat het aantal personen binnen het beïnvloedingsgebied niet significant toeneemt. Dit lijkt niet overeen te komen met de beoogde uitbreiding met als doel c.q. gevolg meer bezoekers voor het outletcentrum Roosendaal. Kunt u dit nader toelichten?
- c. Verder ontvangen wij graag een kopie van het advies wat de Veiligheidsregio heeft uitgebracht met betrekking tot de beoogde uitbreiding van het outletcentrum Roosendaal.

Gemeentelijke reactie

- a. De gebiedsaanduiding vrijwaringszone – buisleidingenstraat is wel overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De planregels zijn 1 op 1 overgenomen in de algemene aanduidingsregels. Ook is de dubbelbestemming Leiding overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan

- b. In het onderzoek externe veiligheid (onderdeel van de milieuonderzoeken in de bijlagen van het bestemmingsplan) is toegelicht welke impact de hogedruk aardgasleidingen en overige leidingen op het planvoornemen hebben. Het planvoornemen ligt binnen het invloedsgebied van de aanwezige hogedruk aardgastransportleidingen. Een invloedsgebied is het gebied waarbinnen personen kunnen komen te overlijden ten gevolge van een ongeval. Het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding bestaat uit twee delen: het 100%-letaliteit gebied (dit is het gebied waarbinnen bij een ongeval 100% van de personen overlijdt) en het 1%-letaliteit gebied (in dit gebied zullen ten gevolge van een ongeval tussen de 1 en de 100% van de aanwezige personen overlijden afhankelijk van de plaats waar ze zich bevinden). Dit betekent dat de kans op overlijden hoger ligt dichterbij de leiding.
- c. In het kader van externe veiligheid is er een groepsrisico berekening uitgevoerd. In een groepsrisico berekening worden alle aanwezige personen binnen het totale invloedsgebied meegenomen. Het totale Designer Outlet Roosendaal ligt hierbinnen. In de berekening is dit ook terug te zien, dat voor de situatie na realisatie planvoornemen een grote hoeveelheid extra personen aanwezig zijn ten opzichte van de bestaande situatie. Echter, dit heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. De verklaring hiervoor is, dat de meeste aanwezige personen weliswaar binnen het invloedsgebied (1%-letaliteit) aanwezig zijn maar buiten de 100%-letaliteitzone. Dus het aantal personen binnen het invloedsgebied neemt wel toe, maar dit heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico.
- d. Het advies van de veiligheidsregio is opgenomen in het bestemmingsplan.

Wijzigingen naar aanleiding van de overlegreactie

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het plan. Het advies van de veiligheidsregio is opgenomen in het bestemmingsplan.