

## **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 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte (vvo) detailhandel in outlet en 600 m<sup>2</sup> 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 een bezettingsgraad van 98% 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. Hierdoor kan het DOR in de toekomst uit een groter verzorgingsgebied bezoekers naar het DOR, Roosendaal en de regio gaan halen.

Het vigerende bestemmingsplan 'De Stok fase 2 en 2A' staat detailhandel toe tot een totale verkoopvloeroppervlakte van 17.500 m<sup>2</sup>. 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 parkeergarage met drie bouwlagen, betekent een hoogte van ca. 17 meter. In het vigerende bestemmingsplan is maar een hoogte van 12 meter mogelijk. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## **Beoogd resultaat**

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'De Stok fase 2 en 2A'. Om het initiatief mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie noodzakelijk.

## **Argumenten**

### *1.1 Regionale instemming ontwikkeling*

Tijdens de Regionale Ontwikkeldag op 30 november 2022 hebben provincie en regio samen besloten positief te adviseren over de voorgenomen uitbreiding.

### *1.2 Aanmeldnotitie mer-beoordelingsplicht*

In het Besluit milieueffectrapportage is in onderdeel D 11.2 van de bijlage opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. De ontwikkeling valt (ruimschoots) onder de drempelwaarde van 200.000 m<sup>2</sup> BVO en er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten als gevolg van de ontwikkeling. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Uw besluit daartoe heeft

tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties op binnengekomen. Dit betekent dat het besluit ondertekend kan worden en onderdeel uitmaakt van de aan de raad aan te bieden stukken.

#### *2.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn drie zienswijze ingediend*

Gedurende de zienswijzenprocedure zijn drie zienswijzen ontvangen, welke allen van een gemeentelijke reactie zijn voorzien. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de verbeelding en regels aangepast. Verder is het toetsingskader van het DOR aangescherpt als gevolg van de reacties. Kortheidshalve wordt verwezen naar de nota zienswijzen.

#### *2.2 Exploitatieplan*

Het kostenverhaal is anderszins verzekerd; er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Daarom hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

### **Kanttekeningen en risico's**

#### *1.1 Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden aangetekend*

Na de vaststelling van het bestemmingsplan volgt de beroepsfase. Het is mogelijk dat indieners van de zienswijzen beroep instellen.

#### *2.1 Planschadeprocedures zijn mogelijk*

Er bestaat een risico dat de vaststelling van het bestemmingsplan leidt tot aanvragen om vergoeding van planschade. Gelet op de omgevingsfactoren is deze kans echter nihil.

### **Financiële consequenties**

Met betrekking tot het bestemmingsplan wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, zodat het verplichte kostenverhaal verzekerd is.

### **Communicatie**

Het vastgestelde bestemmingsplan 'Uitbreiding Designer Outlet Roosendaal' wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd (digitaal op de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) en ter inzage gelegd. De termijn van terinzagelegging bedraagt zes weken, gedurende die termijn kan beroep worden ingesteld.

### **Bijlagen**

- Bijlage 1: Vast te stellen bestemmingsplan 'Uitbreiding Designer Outlet Roosendaal'
- Bijlage 2: Aanmeldnotitie MER