

## 1. Aanleiding

De supermarktketen Jumbo heeft het voornemen om de supermarkt op de locatie aan de Van Beethovenlaan in Roosendaal te slopen en te vervangen voor een nieuwe winkel en het bestaande parkeerterrein herin te richten. Met deze ontwikkeling wordt tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit van het gebied sterk verbeterd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Van Beethovenlaan 7' heeft vanaf 30 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn was er de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota van zienswijzen. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Na de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn er diverse ontwikkelingen in de markt geweest. Zo zijn door ontwikkelingen in de wereldeconomie de bouwkosten enorm gestegen, maar ook op lokaal niveau zijn er ontwikkelingen geweest die de haalbaarheid van het plan onder druk zetten. Daarom is er voor gekozen de herontwikkeling van de Jumbo supermarkt anders vorm te geven. Het bouwplan is aangepast, naar een plan met een kleinere footprint. Hierdoor is er meer ruimte voor parkeren op eigen terrein. Dit heeft als gevolg dat de verplaatsen van de Koninkrijkszaal niet langer noodzakelijk is. Ook is de nieuwe ontsluiting vanaf de Van Beethovenlaan niet langer noodzakelijk. Vanwege het aangepaste bouwplan is het plangebied van het bestemmingsplan aangepast. Het bestemmingsplan is nu gereed voor gewijzigde vaststelling.

## 2. Beoogd resultaat

Zowel het oorspronkelijke bouwplan als het aangepaste bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Kalsdonk uit 2014. Om het initiatief mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

## 3. Argumenten

### 1.1. *De zienswijzenprocedure is afgerond; er zijn twee zienswijzen ingediend*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Van Beethovenlaan 7' heeft vanaf 30 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn was er de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Doordat de plannen van Jumbo zijn gewijzigd nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is verwerving van de Koninkrijkszaal niet meer aan de orde en maken de gronden geen onderdeel meer uit van het plangebied. De zienswijze van de Stichting Koninkrijkszalen is dan ook niet meer relevant.

De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijke reactie in een nota van zienswijzen. Daarnaast heeft op 25 januari 2023 een hoorzitting plaatsgevonden. Het verslag maakt onderdeel uit van de zienswijzennota. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Korthedshalve wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen.

### 1.2 *Plan heeft ambtshalve wijzigingen*

Door een aantal ontwikkelingen heeft Jumbo besloten de herontwikkeling van de Jumbo supermarkt anders vorm te geven. De ontwikkeling is kleiner dan oorspronkelijk. Dit heeft geleid tot ambtshalve wijzigingen. Korthedshalve wordt verwezen naar de notitie ambtshalve wijzigingen.

### 2.2 *Exploitatieplan*

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

#### **4. Kanttekeningen en risico's**

##### *1.1. Beroep bij de Raad van State*

Tegen het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### **5. Financiële consequenties**

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

#### **6. Communicatie**

Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 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.

Naar aanleiding van zowel de inspraakreactie als de zienswijze heeft Jumbo contact gezocht met cliënt en zijn advocaat. Cliënt heeft vooral zorgen dat de ontwikkeling nog meer (sociale) overlast/onveiligheid met zich mee gaat brengen. Jumbo wil graag in gesprek om te kijken of er mogelijke oplossingen zijn. Echter de advocaat heeft aangegeven dat hij en zijn cliënt niet beschikbaar zijn voor een open gesprek om de standpunten nader toe te lichten en tot eventuele oplossingen te komen. De verwachting is dat indiener van de zienswijze beroep instelt.

#### **Bijlagen**

Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

1. het bestemmingsplan 'Van Beethovenlaan 7', bestaande uit de verbeelding, toelichting, regels en bijbehorende rapporten;
2. Nota van zienswijzen;
3. Notitie ambtshalve wijzigingen

Een ontwerpbesluit met de hierbij behorende bijlagen bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.