6

Wereldhave Management Nederland B.V.

WERELDHAVE

gemeente Roosendaal
24 AUG 2012

AANTEKENEN
College van B&W
Stadserf 1
4701 NK ROOSENDAAL

Uw ref. : v.1.1 WBK 17082012 Onze ref.: WMN-480/VLL/KTL Datum: 23 augustus 2012

Onderwerp: Zienswijze op Ontwerp-Structuurvisie Roosendaal 2025

Geacht College,

Wereldhave Nederland B.V. gevestigd te Den Haag aan de (2514 JT) Nassaulaan 21-23 (hierna "Wereldhave"), voor wie als gemachtigde optreedt Wereldhave Management Nederland B.V., eveneens gevestigd te Den Haag, is eigenaar van winkelcentrum De Roselaar te Roosendaal ("de Roselaar"). Wij hebben kennis genomen van de Ontwerp-Structuurvisie Roosendaal 2025 ("het Ontwerp") dat van 16 juli 2012 tot 27 augustus 2012 ter inzage ligt.

Als eigenaresse van (het grootste gedeelte van) de Roselaar heeft Wereldhave een belangrijke en prominente rol in het versterking en verbeteren van de binnenstad van Roosendaal. Wereldhave heeft het Ontwerp bestudeerd en was op 21 augustus 2012 aanwezig bij de inloopbijeenkomst over het Ontwerp. Zoals tijdens de inloopbijeenkomst reeds aangegeven, kan Wereldhave zich goed vinden in het Ontwerp. Wij achten het wel van belang dat het Ontwerp op de hierna te noemen onderdelen wordt genuanceerd en/of verduidelijkt en maken daarom hierbij graag gebruik van de mogelijkheid om een reactie te geven op het Ontwerp.

1. In het Ontwerp wordt op pagina 2, 2e alinea, 3e bullet het volgende beschreven: "Eerst bestaande programma's benutten en pas daarna aan nieuwe beginnen. Nieuwe ontwikkelingen van kantoren en winkels voorlopig bevriezen;"

   Wereldhave acht het van belang dat de binnenstad van Roosendaal wordt versterkt en is volop bezig met de vernieuwing van de Roselaar als onderdeel van het kernwinkelgebied van de stad Roosendaal. Op de inloopavond gaf de Gemeente Roosendaal (hierna: "Gemeente") aan dat zij de versterking van de binnenstad ook hoog op de agenda heeft staan. In dat kader gaf de Gemeente aan dat zij juist graag meewerkt aan het verbeteren van het bestaande hoofdwinkelgebied waarvan het gehele winkelcentrum de Roselaar deel uitmaakt. Initiatieven om dit te bewerkstelligen moedigt zij aan. De te ontplooien initiatieven kunnen en moeten dan ook kunnen bestaan uit het versterken, intensiveren dan wel concentreren van de bestaande en reeds bestemde ruimte.

   Teneinde hierover misverstanden te voorkomen verzoekt Wereldhave de Gemeente de tekst van deze bullet aan te passen en te nuanceren, door daaraan toe te voegen: "*Het is*

Nassaulaan 23, 2514 JT Den Haag | Telefoon +31(0)70 3469325 Fax +31(0)70 3656267
Postbus 85660, 2508 CJ Den Haag
www.wereldhave.com | Inschrijvingsnr. K.v.K. 27087277, Den Haag
Alle aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld.

WERELDHAVE

binnen het hoofdwinkelgebied voor bestaande bestemde ruimte mogelijk om deze te versterken, intensiveren en concentreren." Zodanig dat ingespeeld kan worden op actuele ontwikkelingen in de winkelmakt en de wensen van de consument.

2. In het Ontwerp wordt op pagina 2, 2e alinea, 5e bullet gesproken over het "intensiveren en beter benutten van de bestaande voorraad van stedelijke functies".

   Het intensiveren van bestaande voorraad is een juiste en goede insteek waar Wereldhave zich in kan vinden. Wij missen in de opsomming van de stedelijke functies echter enkele andere belangrijke stedelijke functies die reeds aanwezig zijn in de binnenstad: winkels, horeca en commercieel aanvullende en ondersteunende functies.

   Teneinde volledig te zijn en ook hier geen misverstanden te laten bestaan, verzoeken wij de Gemeente de tekst aan te passen door tussen de haakjes toe te voegen: *'winkels', 'horeca' en 'commercieel aanvullende en ondersteunende functies'.*

3. In het Ontwerp wordt op pagina 18 in het kader gesproken over het strategisch voorraadbeheer. Zoals onder punt 2 opgenomen mist ook hier een aantal stedelijke functies.

   Wij verzoeken de tekst aan te passen door tussen haakjes toe te voegen : *'winkels', 'horeca' en 'commercieel aanvullende en ondersteunende functies'.*

4. In het Ontwerp wordt op pagina 24, 1e alinea, 1e bullet aangegeven dat de Gemeente op het gebied van detailhandel geen solitaire en/of nieuwe vestigingen buiten de bestaande concentraties meer zal toevoegen.

   Wereldhave onderschrijft deze stelling en is van mening dat de bestaande concentraties extra aandacht verdienen en binnen de huidige contouren versterkt moeten en kunnen worden. Grote nieuwe 'green field' en perifere winkelontwikkelingen zijn in dat verband naast de bestaande concentraties ook niet gewenst.

   Wij verzoeken de Gemeente de tekst hierop te nuanceren en na '...en/of nieuwe vestigingen' toe te voegen '*...en grote nieuwe 'green field', en/of perifere winkeluitbreidingen.'*

5. In het Ontwerp wordt op pagina 24, 1e alinea, 2e bullet aangegeven dat de Gemeente geen nieuw verkoopvloeroppervlak toestaat zolang het aanbod in de binnenstad afneemt.

   Tijdens de inloopavond gaf de Gemeente aan dat het niet haar bedoeling is het onmogelijk te maken om binnen het bestaande winkelhart het winkelaanbod te intensiveren, te verbeteren en dus nieuw verkoopvloeroppervlak tegen te willen houden. Juist het

WERELDHAVE

versterken van het winkelhart wordt aangemoedigd en initiatieven van marktpartijen zijn erg welkom, ook als dit leidt tot een vergroting van het verkoopvloeroppervlak.

Wij verzoeken de Gemeente in dat kader aan de tekst van deze bullet toe te voegen: "*Het voorgaande geldt niet indien sprake is van herstructurering van bestaande gebouwen binnen het huidige winkelhart. .* "

6. In het Ontwerp wordt op pagina 27, 3e alinea, 6e zin gesproken over het herstructureren van kantoren om deze om te vormen tot courant aanbod.

   Indien hieruit zou volgen dat onder courant aanbod ook verstaan kan worden dat de bestemming verruimd mag worden, dan dringt Wereldhave erop aan een verruiming naar detailhandel en leisure niet mogelijk te maken. Immers, het verruimen van de bestemming tot detailhandel en leisure maakt de markt alleen nog maar groter, terwijl juist gezocht zou moeten worden naar het terugbrengen van leegstand en het versterken van het huidige aanbod.

   We verzoeken de Gemeente de 6e zin als volgt aan te passen: "*Herstructurering is vooral op deze gebieden gericht en heeft als doel van de kantoren courant aanbod te maken.*" Wij verzoeken u aan het slot van de 7e zin toe te voegen: ". . . naar andere functies, *met uitzondering van detailhandel en/of leisure".*

Hierbij verzoeken wij u om bovenstaande opmerkingen mee te nemen bij het vaststellen van de (uiteindelijke) structuurvisie. Graag ontvangen wij uw reactie op bovenstaande punten. Mocht u prijs stellen op een nadere toelichting, dan zijn wij daartoe uiteraard graag bereid. In de tussentijd zal Wereldhave onverminderd doorgaan met haar ambitie om de Roselaar te verbeteren. Wij vertrouwen op de goede samenwerking met de Gemeente in deze.

Hoogachtend,
Wereldhave Management Nederland B.V.

W. v.d. Braak
Development Manager