

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan

“Uitbreiding Designer Outlet Roosendaal”

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Outlet Rosada B.V. is voornemens om het Designer Outlet Center Roosendaal (DOR) uit te breiden. 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. Bij het opstellen van de gebiedsvisie leisurepark Roosendaal is de uitbreidingswens van DOR meegenomen als concrete toekomstige ontwikkeling. 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.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Met ingang van 12 december 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Uitbreiding Designer Outlet Roosendaal’ gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben drie belanghebbenden een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

Hoorzitting

De hoorzitting van de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening heeft op 19 april 2023 plaatsgevonden. Van deze gelegenheid heeft reclamant 3 gebruik gemaakt. Tijdens deze zitting is reclamant 3 in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting op de ingebrachte zienswijze te geven. Tevens zijn door leden van de gemeenteraad en de hoorcommissie vragen gesteld aan reclamant 3.

Hetgeen tijdens de zitting is besproken, is meegewogen bij de behandeling van de zienswijzen. Het verslag van deze hoorzitting is als separate bijlage bij deze nota gevoegd.

1.2 OVERZICHT ZIENSWIJZEN

nr.	Indiener	Datum ontvangst
1	Reclamant 1	20 januari 2023
2	Reclamant 2	10 januari 2023
3	Reclamant 3	15 januari 2023

In deze zienswijzennota zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de zienswijzen vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van de indieners van de zienswijzen, de ‘anonimiseringsverplichting’, vloeit voort uit de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Roosendaal.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 INLEIDING

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

2.2 BEANTWOORDING INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

2.2.1 Reclamant 1

Samenvatting

Ondanks dat het bestemmingsplan voor het ingaan van de Omgevingswet ter inzage is gelegd en wordt vastgesteld, verzoekt reclamant om toch rekening te houden met de nieuwe Omgevingswet op het gebied van externe veiligheid bij het verstrekken van bouwvergunningen. Ook verzoekt reclamant te borgen dat het advies van de Brandweer Midden- en West-Brabant daadwerkelijk op een juiste wijze in de bouwplannen wordt verwerkt en dat toetsing van de bouwvergunning(en) aan de hand van het advies plaatsvindt.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan wordt voor de inwerkingtredingsdatum van de Omgevingswet ter inzage gelegd en hoeft daarmee niet te voldoen aan de nieuwe wetgeving. Desondanks wordt het advies meegenomen bij de nadere uitwerking van de bouwplannen.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.2.2 Reclamant 2

Samenvatting

Reclamant verzoekt om de aanduiding "Vrijwaringszone-hoogspanningsverbinding te vervallen" die voortvloeit uit artikel 12 van het Inpassingsplan Zuid-West 380 kV Oost, op te nemen op de verbeelding en de behorende bepaling over te nemen in de regels. De bepaling dient dan ook te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van de zienswijze worden de verbeelding en regels aangepast, conform het verzoek.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Op de verbeelding wordt de aanduiding "Vrijwaringszone-hoogspanningsverbinding te vervallen" opgenomen. In de regels wordt in hoofdstuk 3 een bepaling opgenomen waarin wordt geregeld dat de bovengrondse 150 kV- en 380 kV-hoogspanningsverbinding met bijbehorende voorzieningen komen te vervallen vanaf het moment dat de hoogspanningsverbindingen, als bedoeld in Artikel 8 van het inpassingsplan 'Zuid-West 380 kV Oost' met identificatienummer

NL.IMRO.0000.EZip15ZW380oost-3000 in gebruik zijn genomen.

2.2.3 Reclamant 3

Samenvatting

- a. Volgens reclamant leidt de uitbreiding van het Outletcentrum Rosada tot een - extra - koopkracht afvloeiing met betrekking tot de ondernemingen in de binnenstad van Bergen op Zoom. Hierdoor wordt de aantrekkelijkheid van de Bergse binnenstad geschaad.
- b. Reclamant heeft een aantal opmerkingen op artikel 3.1 van de bestemmingsplanregels:
 - Een factory-outletcenter mag uitsluitend artikelen in de branches kleding, schoenen en lederwaren te koop bieden. De in artikel 3.1 genoemde sportartikelen (anders dan schoenen en kleding), beeld- en geluid-, doe het zelf-, kleine(re) huishoudelijke artikelen, boeken, juweliersartikelen, zonnebrillen, cosmetica/parfum, speelgoed, snoepwaren en wenskaarten, vindt reclamant ten enenmale geen artikelen die tot een factory-outletassortiment gerekend mogen worden. De niet meer courante artikelen uit deze branches kunnen immers uitstekend al dan niet tegen gereduceerde prijzen in de binnen de stadscentra gevestigde winkels aangeboden (blijven) worden. De omvang van het assortiment in die artikelen vormt immers geen reden om daarvoor naar een alternatieve locatie, zoals een factory-outlet center, uit te wijken.
 - Daarnaast wordt in genoemd artikel 3.1 gesproken over "overschotten en experimentele collecties". Voor zogenaamde overschotten moet gelden, dat deze ter vermindering van rechtstreekse concurrentie uitsluitend buiten het seizoen mag worden aangeboden. Wat onder "buiten het seizoen" moet worden verstaan is volgens reclamant verder in de planregeling niet afdoende gedefinieerd. Reclamant vindt dat het zomerseizoen eindigt op 3 juli en het winterseizoen op 3 januari, te weten de data, waarop met de reguliere uitverkoop wordt gestart.
 - Wat dient verstaan te worden onder experimentele collecties? Daarnaast kunnen de collecties ook in de reguliere detailhandel worden aangeboden.
 - Reclamant is van mening dat ter bescherming van de reguliere detailhandel een omvang van maximaal 10% voor normaal gangbare accessoires voldoende is in plaats van 20%.
- c. Reclamant wil de absolute garantie dat streng en met regelmaat toezicht wordt gehouden en bij geconstateerde overtredingen handhavend wordt opgetreden. Er zou bijvoorbeeld een commissie in het leven geroepen kunnen worden, of een persoon kunnen worden aangewezen, die tot taak heeft om toezicht uit te oefenen en die bij constatering van een overtreding dwingend advies kan uitbrengen aan het college om publiek- en/of privaatrechtelijk op te treden. En dat niet alleen voor de in het plan voorziene uitbreiding van het centrum, maar voor alle in het centrum gevestigde en in de toekomst nog te vestigen outletwinkels.

Gemeentelijke reactie

- a. Het outletcentrum is een bijzondere detailhandelslocatie die zich niet richt op het standaard detailhandelssegment. Dit is ook specifiek vastgelegd in zowel privaatrechtelijke afspraken, als publiekrechtelijk in onder andere de regels behorend bij het bestemmingsplan. Ook verschilt het bezoekdoel. Voor ondernemingen in de binnenstad komt men vooral vanwege bepaalde winkels, omvang winkelaanbod (grote binnensteden) en dicht bij huis. Bij het outletcentrum komt men vooral vanwege prijsniveau en doordat men een bezoek aan het outletcentrum ziet als een dagje uit; een aanzienlijk deel van de bezoekers komt van buiten Roosendaal en de regio. Uitbreiding zorgt door onder andere het bezoekdoel en de herkomst van de bezoekers voor kansen voor de binnenstad en andere publieksgerichte voorzieningen (zoals winkels) in Roosendaal en regio. Hierdoor zal de uitbreiding niet leiden tot een – extra – koopkracht afvloeiing met betrekking tot ondernemingen in omliggende binnensteden (waaronder Bergen op Zoom). Het biedt juist kansen voor ondernemingen in de binnensteden, waardoor – zeker wanneer hier op een goede wijze op wordt ingespeeld – de aantrekkelijkheid van de Bergse binnenstad wordt versterkt. E.e.a., onder andere de

economische effecten, zijn ten behoeve van dit bestemmingsplan onderzocht, afgewogen en regionaal besproken. Hierbij wordt verwezen naar de toelichting en de bijlagen behorend bij de toelichting.

- b. Geborgd is dat slechts een (klein) gedeelte van de totale verkoopvloeroppervlakte anders dan de branches kleding, schoenen en lederwaren mag zijn. Vastgelegd is immers dat ten minste 80% van de totale verkoopvloeroppervlakte in de branches kleding, schoenen, lederwaren en sportartikelen vertegenwoordigd is. Daarnaast is in het factory-outlet center ten hoogste 20% van de totale verkoopvloeroppervlakte in de branches beeld en geluid, doe-het-zelf-artikelen, kleine(re) huishoudelijke artikelen, boeken, juweliersartikelen, zonnebrillen, cosmetica/parfum, speelgoed, snoepwaren en wenskaarten vertegenwoordigd. Dit artikel is gebaseerd op artikel 6.1 uit het onherroepelijke bestemmingsplan 'De Stok fase 2 en 2A'. Om eenheid te creëren is het van belang bij deze bepaling aan te sluiten. Er is (in de afgelopen jaren) geen reden gebleken om hiervan af te wijken.

Ook ten aanzien van de bepaling dat 'per winkeleenheid maximaal 20% van de verkoopvloeroppervlakte mag worden gebruikt voor de verkoop van normaal gangbare accessoires gerelateerd aan het hoofdgebruik in de betreffende winkeleenheid' is aansluiting gezocht bij artikel 6.1 uit eerdergenoemd bestemmingsplan. Eveneens is hier (in de afgelopen jaren) geen reden gebleken om hiervan af te wijken. Tot slot wordt een bezoek aan het outletcentrum gezien als dagje uit; (minimale) variëteit in de te verkopen artikelen is hierbij een pré.

De betekenis van 'buiten het seizoen' is voldoende afgedekt door de algemene bepaling dat de producten geen onderdeel mogen zijn van de lopende collecties van de reguliere detailhandel.

Experimentele collecties zijn kleinere collecties, waarvan op voorhand niet bekend is of het aanslaat bij de consument. De toeleverancier bepaalt of iets een experimentele of reguliere collectie is. Eventuele klachten hierover kunnen worden gemeld.

- c. Naar aanleiding van de afspraken met de regio en specifiek de gemeente Bergen op Zoom wordt de toetsingscommissie desgewenst uitgebreid met een zetel die de regio vertegenwoordigt. Het voorstel is om de vertegenwoordiging door Bergen op Zoom te laten vervullen, bij voorkeur iemand uit de markt. Meldingen en overtredingen kunnen - zoals dat nu ook al is geregeld - worden gemeld, waarna de procedure voor strijdig gebruik wordt opgestart.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het toetsingskader is daarentegen wel aangescherpt.