

Inspraak- en overlegrapport

“CENTRUM ZUID”

Inleiding

Voor het plangebied Centrum Zuid is een bestemmingsplan opgesteld. Daarmee wordt het hele gebied, dat is gelegen tussen de H.G. Dirckxstraat/Laan van Brabant, de Vrouwemadestraat, Laan van België, Nispensestraat/Burgemeester Prinsensingel en de Raadhuisstraat/Markt, voorzien van een bestemmingsplan, gebaseerd op de nieuwste inzichten. Het plangebied Centrum Zuid omvat het zuidelijk deel van de Roosendaalse binnenstad binnen de Ring. Ook de Roselaar en het Mill Hillplein zijn in het nieuwe bestemmingsplan meegenomen.

Het plan is vooral een juridisch-planologische vertaling van de huidige situatie. In de afgelopen jaren is in het zuidelijk gedeelte van het Roosendaalse stadshart binnen de Ring veel gebeurd:

- er is een ondergrondse parkeergarage onder de Nieuwe Markt gerealiseerd;
- er is een nieuw complex gerealiseerd op de 'Blokkerlocatie': een complex met winkels op de begane grond en woningen erboven,
- de Nieuwe Markt is geheel heringericht,
- er is een paviljoen gebouwd.

Ook is de regelgeving uit het bestemmingsplan Dr. van Dregtplein overgenomen in dit bestemmingsplan.

Met ingang van 2 mei 2011 is het voorontwerp bestemmingsplan op grond van de Inspreekverordening 6 weken ter inzage gelegd. Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens toegezonden aan diverse overheidsinstanties en andere overlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op 25 mei 2011 vond een inloop inspraakbijeenkomst plaats.

In samenwerking met de Kamer van Koophandel en Collectief Roosendaal heeft vervolgens op 27 juni nog een informatie-/inspraakbijeenkomst plaatsgevonden waarin de plannen vooral voor de in het plangebied gevestigde ondernemers zijn doorgesproken. Daarnaast heeft op individueel niveau nog overleg plaatsgevonden met diverse partijen.

Uit het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn diverse reacties ingekomen. In bijgaande notitie zijn de ingediende reacties van een gemeentelijk antwoord voorzien, alsmede van een conclusie of de reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreek

Inspreekreactie Koninklijke Horeca Nederland, Afdeling Roosendaal

Reactie

Koninklijke Horeca Nederland, Afdeling Roosendaal (KHN) geeft aan dat er zoveel mogelijk ruimte voor ondernemerschap dient te zijn en dat protectionisme vermeden moet worden. Toch is naar het oordeel van KHN enige sturing wenselijk. Om die reden wil KHN in het bestemmingsplan opgenomen zien hoeveel m² horeca nog toegevoegd mag worden aan het reeds bestaande. Ook wil Horeca Nederland aangegeven zien welke categorieën op welke locatie wenselijk is. Koninklijke Horeca wenst betrokken te worden bij de vestiging van nieuwe horecabedrijven (adviesfunctie).

Koninklijke Horeca Nederland is van oordeel dat de mogelijkheden voor ondersteunende horeca in winkelpanden te ruim zijn. KHN is geen voorstander van (betaalde) horeca-activiteiten zonder drank- en horecaverunning binnen bijvoorbeeld kledingzaken.

Beantwoording

Horeca. Algemeen

In het (recente) verleden zijn er verschillende methoden gehanteerd om te komen tot regeling van horeca in bestemmingsplannen. De meest gehanteerde methode was de zogenaamde

'blokkijdemethode'. Daarbij werd een bestemming opgedeeld in een aantal deelgebieden en werd per deelgebied aangegeven hoeveel horecazaken van een bepaalde categorie gevestigd mochten worden. In sommige bestemmingsplannen werd daar nog een totale gevelbreedte aan gekoppeld. Met deze methode werd beoogd de voor een binnenstad wenselijke flexibiliteit te waarborgen in die zin dat onderlinge uitwisseling van functies mogelijk was. Voor wat het maximaal toelaatbare aantal horecavestigingen per deelgebied was het horecabeleidsplan de beleidsmatige onderlegger. Gebleken is in de praktijk dat deze methode deels 'werkte', maar deels ook niet. Er kwamen soms verzoeken, die formeel gesproken niet konden worden gehonoreerd omdat er op het moment van binnenkomst van de aanvraag geen planologische ruimte was voor honorering, terwijl de specifieke aanvraag wel een meerwaarde zou kunnen opleveren voor het horeca-aanbod in Roosendaal. Om een dergelijke aanvraag dan toch te kunnen honoreren, was het noodzakelijk om daarvoor de wettelijk ter beschikking staande (buitenplanse) ontheffingsprocedures in te zetten. Van deze mogelijkheid is herhaalde malen gebruik gemaakt, maar in een aantal gevallen ook weer niet. Dat dit onwenselijk is, staat buiten kijf.

Ook is gebleken, dat de gekozen methode in de praktijk tot onduidelijkheden leidde: soms was er wel ruimte om in een pand een horecavestiging onder te brengen, maar ontstond er strijdigheid met de maximaal toegestane totale gevelbreedte voor horeca. Ook was er onduidelijkheid over hoe te handelen wanneer er tegelijkertijd twee verzoeken ingediend worden, waarbij er slechts één verzoek gehonoreerd zou kunnen worden. En stel dat in het leeggekomen horecapand na verloop van tijd toch weer een horecafunctie zich aan zou dienen: waarom zou dan in dat pand geen horeca meer gevestigd mogen worden terwijl het pand qua inrichting daar geheel geschikt voor was? Kortom: de regeling bood nogal wat nadelen.

In het onderhavige bestemmingsplan Centrum Zuid is gelet op deze ervaringen gekozen voor een ander uitgangspunt en een andere onderliggende gedachtegang. Deze is gebaseerd op het feit, dat de branche zelf een grotere vrijheid en daarmee ook verantwoordelijkheid krijgt om tot een uitgebalanceerd en evenwichtig horeca-aanbod te komen. Dit impliceert in ieder geval dat niet krampachtig het totale aantal zaken wordt vastgelegd. Integendeel: er wordt niet meer gesproken van maximaal te vestigen aantallen.

Wel stelt de gemeente op basis van haar beleid en de verantwoordelijkheid die daaruit voortvloeit bepaalde voorwaarden. Die voorwaarden hebben vooral te maken met de vragen: waar kan welke horeca gevestigd worden en waar is geen (verdere) horecaontwikkeling meer wenselijk? Zoals ook met de detailhandelsfunctie het geval is, opteert de gemeente voor concentratie van functies in bepaalde gebieden.

Zo wordt in het huidige en in het in ontwikkeling zijnde nieuwe horecabeleid voorgestaan dat de uitgaanshoreca zich vooral concentreert op de Markt, het Tongerloplein en de Bloemenmarkt. Het gaat hier vooral om de zelfstandige horeca, die autonoom functioneert zonder een binding met andere functies. Deze uitgaanshoreca is vooral in de avonden en in het weekeinde operationeel en trekt een geheel eigen klantenpubliek, dat gericht de horeca bezoekt als uitgaansmogelijkheid. Het is dan een logische stap om ruimte te bieden aan uitgaanshoreca aan de zuidzijde van de Markt. In het huidige Ontwikkelingsperspectief Horeca Roosendaal wordt voor de zuidzijde van de Markt een ontwikkeling voorgestaan van met name drankverstrekkers met als doelgroep het publiek ouder dan 25 jaar. Dat laatste kan niet geregeld worden in een bestemmingsplan, maar wel dat aan de zuidzijde verdere ontwikkeling van horeca tot de mogelijkheden behoort. Het thans nog geldende bestemmingsplan 'Markt-Raadhuisstraat' beantwoordt niet aan wat beleidsmatig wordt voorgestaan door de in dat plan neergelegde numerieke beperkingen.

In het kernwinkelgebied, waar de winkelfunctie als de hoofdfunctie beschouwd mag worden, worden horecazaken die complementair en ondersteunend zijn aan de detailhandelsfunctie in het algemeen ervaren als een welkome aanvulling op de winkelfunctie. Vestiging van de zwaardere vormen van (autonome) uitgaanshoreca is in het kernwinkelgebied minder of niet gewenst en soms zelfs onmogelijk. Deze vormen van horeca onttelen voor een belangrijk deel het bezoekerspubliek van het winkelend publiek dat naast het winkelen ook graag gebruik maakt van bepaalde vormen van horeca ter verhoging van de recreatieve status die een middagje winkelen voor veel mensen heeft. Deze vorm van horeca richt zich in een aantal opzichten ook heel sterk op de winkelfunctie. Zo sluit deze vorm van horeca qua openings- en sluitingstijden zich aan bij die van de winkels en vaak is ook het assortiment in belangrijke mate gericht op wat het winkelend

publiek wenst te gebruiken: de rol van alcoholhoudende drank is veel minder, de nadruk ligt op het verstrekken van koffie, thee en lunches.

De gemeente is van oordeel dat de ondersteunende horeca thuishoort in winkelgebieden en dat deze functie een bijdrage levert aan de aantrekkelijkheid van een winkelgebied, waar immers de nadruk ligt op het recreatieve winkelen en in dat kader de horecafaciliteiten een noodzakelijke bijdrage aan leveren.

Wat de gemeente tot haar taak rekent is, dat in samenwerking met de maatschappelijke partners een horecabeleidsplan opgesteld, waarin een duidelijke visie wordt gepresenteerd waar horecaontwikkeling wordt voorgestaan en waar dat juist niet (meer) het geval is en waar welke horeca wenselijk wordt geacht. Daar wordt momenteel aan gewerkt, maar tegelijkertijd dient in het kader van de actualiseringsoperatie van bestemmingsplannen voor het zuidelijk deel van het Roosendaalse stadscentrum een bestemmingsplan te worden opgesteld.

Gelet op het vorenstaande wordt –deels al vooruitlopend op het nieuwe horecabeleid, maar deels ook in de lijn van het huidige beleid- in het bestemmingsplan Centrum Zuid onderscheid gemaakt in de diverse Centrum-bestemmingen en binnen deze bestemmingen in de verschillende vormen van horeca. Daarmee wordt derhalve door de gemeente wel richting gegeven waar welke horeca kan worden gevestigd. Uitgaanshoreca hoort thuis op de Markt en om die reden biedt het bestemmingsplan Centrum Zuid de mogelijkheid voor vestiging van deze vormen van horeca aan de zuidzijde van de Markt in het gedeelte dat is gelegen tussen de Dokter Brabersstraat en de Raadhuisstraat. Winkelondersteunende horeca hoort thuis in de eigenlijke winkelgebieden: De Roselaar, de Nieuwe Markt, de Dokter Brabersstraat en de Raadhuisstraat. In het oostelijk deel van de Raadhuisstraat en de Nieuwe Markt worden mogelijkheden geboden voor de (verdere) ontwikkeling van het restaurantwezen.

Daarbij is het vastleggen van maximale aantallen volledig losgelaten: het uitgangspunt is dat de branche zelf moet bepalen hoeveel horecazaken een stad kan hebben wil er sprake zijn van een gezond ondernemingsklimaat. Uiteraard zijn er 'bovengrenzen' te benoemen van wat nog wenselijk en haalbaar is en die bovengrenzen worden mede ook ingegeven door de economische situatie van een bepaald moment. Op dit moment is het voor de horecabranche vanwege de economische teruggang een lastige tijd: de spoeling is wat dat betreft dunner geworden. Bestedingspatronen zijn anders dan in perioden van economisch florerende tijden. Dat is dan ook de reden waarom een aantal individuele in Roosendaal gevestigde horecaondernemers afgelopen voorjaar 2011 heeft gepleit voor een rem op horeca-uitbreidingen.

Toch is het in de optiek van de gemeente niet meer de overheid die primair zou moeten bepalen hoeveel horecazaken de stad nog kan hebben. Het vastleggen van maximale aantallen vestigingen heeft bovendien iets arbitrairs hetgeen moge blijken uit het feit dat in het verleden daar door middel van vrijstellings- en ontheffingsprocedures nogal eens van is afgeweken. Bovendien wil de gemeente zich ook uitdrukkelijk niet laten leiden door concurrentieoverwegingen: dat is een verantwoordelijkheid van de branche en de individuele horecaondernemer zelf.

Het is moeilijk zo niet ondoenlijk om bij een concrete horeca-aanvraag te bepalen of een nieuw te vestigen horecazaak een 'toegevoegde waarde en wenselijkheid' heeft zoals KHN in de inspraakreactie suggereert. Dit zou bij wijze van spreken betekenen dat het ene restaurant zich wél zou mogen vestigen en het andere niet, omdat er toevallig al een of meerdere van dezelfde soort in de Roosendaalse binnenstad gevestigd zijn. Natuurlijk heeft het ook de voorkeur van de gemeente wanneer in een binnenstad een zo breed en gevarieerd aanbod bestaat, maar het is niet wenselijk noch juridisch mogelijk om daarin in een bestemmingsplan regulerend op te treden. Het bepalen van de 'toegevoegde waarde' is bovendien niet vrij van subjectiviteit en valt niet onder het criterium 'ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening' geregeld moet worden en wordt mede om die reden niet overwogen.

De gemeente is evenals KHN van oordeel dat het belangrijk is om te komen tot een gezonde ontwikkeling van horeca. Om die reden acht de gemeente het wenselijk dat tussen de gemeente, de branche-organisatie en de individuele (potentiële) horeca-ondernemer een goede samenwerking en informatie-uitwisseling plaatsvindt, waarbij vanuit diverse invalshoeken een eventuele nieuwe vestiging beoordeeld kan worden en daarin advisering plaatsvindt.

(Winkel)ondersteunende horeca

Voor wat betreft winkelondersteunende horeca wordt opgemerkt dat deze vorm van horeca in de visie van de gemeente in principe welkom is een winkelgebied. Ondersteunende horeca is een aanvulling op de horecavestigingen en kan een positieve bijdrage leveren aan de belevingswaarde en aantrekkelijkheid van een winkelgebied.

Er zijn verschillende verschijningsvormen van ondersteunende horeca in winkelgebieden. Op de eerste plaats is er winkelondersteunende horeca die plaatsvindt in een zelfstandige vestiging. Goede voorbeelden zijn onder andere de lunchroom, de tearoom en het koffiehuis. Ook in het plangebied Centrum Zuid komt is deze vorm van horeca goed vertegenwoordigd in het Roosendaalse winkelgebied.

De laatste jaren worden in toenemende mate ook beperkte horecafiliteiten geboden in winkelpanden in samenhang met de winkelfunctie. De horeca-activiteiten zijn daarbij te beschouwen als ondergeschikt aan de hoofdfunctie detailhandel. Soms is er een rechtstreekse relatie tussen de producten die verkocht worden en die in horecavorm worden aangeboden. Dit geldt met name voor bij bijvoorbeeld een patisserie, een banketbakker of een andere gespecialiseerde foodaanbieder. Daar wordt nogal eens keer een hoekje ingericht waar de klandizie onder het genot van een kop koffie of thee de ter plaatse verkochte producten kan consumeren. Het is echter ook denkbaar dat horeca plaatsvindt in detailhandelsvestigingen waar de te koop aangeboden waren en de uitgeserveerde horecaproducten niet hetzelfde zijn, maar waarbij de horeca toch niet als een vreemde eend in de bijt wordt gezien. Te denken valt onder meer aan een boekhandel of een multimedia-aanbieder waar een horecahoekje is ingericht. Bij andere winkelvoorzieningen wordt de 'logische binding' als minder ervaren, bijvoorbeeld wanneer een kledingdetailhandel horecafiliteiten gaat aanbieden. Opgemerkt wordt dat wanneer detailhandelszaken gratis dranken verstrekken aan hun klanten dit sowieso niet valt onder de noemer van ondersteunende horeca.

De in het voorontwerp-bestemmingsplan Centrum Zuid opgenomen regeling voor ondersteunende horeca in winkelpanden is bij nader inzien inderdaad (te) ruimhartig opgesteld zoals KHN terecht stelt. Het is wenselijk daar beperkingen aan te brengen c.q. voorwaarden aan te koppelen. Door de verschillende bestemmingen Centrum, waarbinnen onder meer zowel de horecafunctie als de detailhandelsfunctie kunnen voorkomen, is er op het eerste gezicht qua bestemming geen belemmering voor een gecombineerde uitoefening van beide functies in één pand. Echter: andere regelgeving zoals de Drank & Horecawetgeving geeft wel beperkingen en deze beperkingen betreffen dan met name de mogelijkheden om detailhandel uit te oefenen in de panden waar de horecafunctie de hoofdfunctie is.

Om die reden is de regeling nog eens kritisch tegen het licht gehouden. Conclusie is dat de regeling aangepast dient te worden.

Uitgangspunt is dat ondersteunende horeca in het kernwinkelgebied binnen de verschillende Centrum-bestemmingen tot de mogelijkheden behoort. Dit geldt allereerst voor de zelfstandige ondersteunende horeca, de horeca die derhalve zelfstandig als hoofdfunctie in een pand wordt uitgeoefend.

Voor de ondersteunende horeca die in een in combinatie met de winkelfunctie dient ook ruimte te zijn. De laatste jaren zijn er meer van dit soort zaken bij gekomen. In het algemeen kan gesteld worden dat dergelijke zaken een positieve bijdrage leveren aan het creëren van een aangenaam winkelklimaat.

Nu is het bestemmingsplan niet het enige kader waarbinnen een regeling over (winkel)ondersteunende horeca kan worden opgesteld. In een bestemmingsplan worden immers regels gesteld die 'uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening' nodig zijn. Niet alles wat naar het oordeel van ons college relevant is voor een goede afgewogen regeling valt onder dit criterium. Dit impliceert dat er gekozen is voor twee sporen ter regulering van winkelondersteunende horeca. Enerzijds bevat het bestemmingsplan, in het kader van de onderhavige inspraakprocedure dus het bestemmingsplan Centrum Zuid, regels omtrent de toelaatbaarheid van winkelondersteunende horeca voorzover daar ruimtelijk relevante aspecten aan verbonden zijn. Daarnaast dient een beleidsregel te worden vastgesteld, waarin nadere

spelregels zijn geformuleerd waaraan concrete aanvragen worden getoetst. Het betreft hier zaken die niet vallen onder de noemer ruimtelijke ordening.

In het bestemmingsplan Centrum Zuid is daarom een definitie opgenomen van het begrip (winkel)ondersteunende horeca. Omdat in het bestemmingsplan Centrum Zuid wordt gewerkt met diverse centrumbestemmingen waarbinnen verschillende functies worden mogelijk gemaakt waaronder in nevenschiktelijke zin zowel detailhandel en dienstverlening als horeca, is er voor gekozen dat wanneer in een pand de feitelijk uitgeoefende hoofdfuncties detailhandel of dienstverlening worden uitgeoefend, de horecafunctie enkel en alleen als 'ondersteunende horeca' mag worden uitgeoefend. Daarmee wordt aangegeven dat in combinatie met de winkel of dienstverlening horeca-activiteiten slechts in beperkte mate mogen worden ontplooid. Dit wordt in de regels van het bestemmingsplan bepaald. Voor zover ruimtelijk relevant geconcretiseerd in een maximum te benutten vloeroppervlak c.q. aantal m² per vestiging.

Dit is wat er op ruimtelijke ordeningsniveau wordt geregeld. Daarnaast wordt er een beleidsregel opgesteld waarin nader wordt vastgelegd op welke wijze horeca in ondergeschikte/ondersteunende vorm mag plaatsvinden:

- de horeca-activiteit is ondergeschikt aan de hoofdfunctie en moet de hoofdfunctie ondersteunen. Ondergeschikt wil zeggen dat de horeca de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of completeert en dat die ondergeschiktheid ook waarneembaar moet zijn. Er is derhalve geen sprake van een volledig ingerichte of zelfstandig uitgevoerde horeca-etablisement;
- de openingstijden van de horeca-activiteiten zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit, in het geval van winkels dus de winkelsluitingstijden;
- het horecagedeelte mag uitsluitend bereikbaar zijn via de entree van de hoofdfunctie om te voorkomen dat het horecagedeelte een zelfstandige stroom bezoekers trekt;
- het is niet toegestaan dat het horecagedeelte wordt verhuurd of anderszins in gebruik wordt gegeven aan derden ten behoeve van feesten en partijen;
- het is niet toegestaan dat het horecagedeelte door een derde, niet zijnde de exploitant van de hoofdfunctie, wordt geëxploiteerd;
- voor de horeca-activiteit mag geen reclame aan de buitenkant van de inrichting worden gemaakt;
- er mag geen alcoholhoudende drank worden verstrekt;
- er is in het pand een vrij toegankelijke sanitaire ruimte;
- er is geen terras toegestaan.

Deze beleidsregel vormt tezamen met een tekstuele aanpassing van de regels van het bestemmingsplan de regeling voor ondersteunende horeca waarbij als uitgangspunt geldt dat deze vorm van horeca toelaatbaar is maar wel onder een aantal strikte voorwaarden.

Aanpassing bestemmingsplan

De regels van het bestemmingsplan zijn aangepast, waarbij de mogelijkheden voor ondersteunende horeca-activiteiten naast de hoofdfuncties (met name detailhandel en dienstverlening) aan randvoorwaarden en beperkingen worden gekoppeld. Ook is een beleidsregel voor ondersteunende horeca opgesteld, waarin nadere criteria en voorwaarden zijn vastgelegd.

Inspraakreactie Staalbankiers Vastgoed

Reactie

Inspreker treedt op als belangenbehartiger van de eigenaar van de winkelpanden Laan van Limburg 14 en 16. Op deze panden is de bestemming Centrum 2 gelegd. Deze panden staat reeds gedurende een aantal jaren leeg en het blijkt heel moeilijk om tot een invulling te komen. Om die reden verzoekt Staalbankiers de bestemming van de panden Laan van Limburg 14-16 te verruimen zodat ook horeca-3, Maatschappelijk en Kantoor mogelijk zijn.

Beantwoording

Het is een hedendaagse tendens dat het winkelareaal steeds kleiner wordt. Dit heeft te maken met veranderend koopgedrag van de consument (internetwinkelen, en dergelijke). Daardoor zal het winkelbestand de komende jaren naar verwachting kleiner worden. Het is dan ook alleszins wenselijk bestemmingen van panden te verruimen zodat naast de winkels ook andere functionele invullingen mogelijk zijn. Om die reden kan het verzoek van inspreker gehonoreerd worden met dien verstande dat het gebied in de optiek van de gemeente niet geschikt voor is voor horecaontwikkeling in de zin van uitgaanshoreca. De gemeente kiest voor een compact horecauitgaansgebied dat zich concentreert rondom de Markt, Tongerloplein en Bloemenmarkt. In het kernwinkelgebied zijn ondersteunende horecavoorzieningen toelaatbaar, maar wordt de ontwikkeling van cafébedrijven en dergelijke niet wenselijk geacht. Om die reden wordt ter plaatse van de panden waar inspreker op doelt, de ontwikkeling van andere horecabedrijven dan winkelgebonden horeca niet voorgestaan. De vestiging van maatschappelijke functies en kantoren stuit niet op problemen.

Aanpassing bestemmingsplan

De inspraakreactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, met dien verstande dat op de percelen ruimere functionele mogelijkheden worden geboden maar de door inspreker voorgestane horecavormen niet zijn toegestaan..

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden naar een aantal overleginstanties. Onderstaand is aangegeven welke instanties schriftelijk c.q. per e-mail gereageerd hebben en welke reactie is ingediend.

Provincie Noord-Brabant

De Provincie heeft te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. Daarbij heeft de provincie zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

VROM-Inspectie

De VROM-Inspectie deelt mee, dat zij een coördinerende rol heeft bij het verzamelen van reacties op onder andere voorontwerp-bestemmingsplannen. Het betreffende bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Kamer van Koophandel Zuidwest-Nederland

De Kamer van Koophandel spreekt uit dat het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan op onderdelen erg gedetailleerd is. Vanuit het streven naar vereenvoudiging van regelgeving en het optimaliseren van flexibiliteit spreekt de Kamer van Koophandel de wens uit om alleen datgene te regelen, wat strikt noodzakelijk is.

Reactie

Binnenstadsgebieden worden gekenmerkt door een hoge mate van dynamiek. Dit uit zich vooral in het feit dat sprake is van onderlinge uitwisseling van functies. Een basisprincipe van het bestemmen van binnenstadsgebieden is daarom dat op deze dynamiek wordt ingespeeld. Door de keuze voor Centrum-bestemmingen waarbinnen verschillende functies mogelijk zijn en onderling uitwisselbaar zijn, kan die flexibiliteit worden gewaarborgd. Er zijn ook zaken waarbij de gemeente duidelijk grip wil houden op toekomstige ontwikkelingen. Dit geldt vooral voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden, vooral in het 'historische deel' van de binnenstad. Ook is het niet wenselijk dat percelen volledig worden volgebouwd, reden waarom een bebouwingspercentage is opgenomen.

De bepaling waarbij food detailhandel; aan een maximum oppervlakte is gebonden heeft te maken met het feit dat het aantal supermarkten in de binnenstad beperkt blijft. Wanneer meer

supermarkten in de binnenstad gevestigd zouden worden, dan zou dit in de optiek van de gemeente leiden tot een verstoring van de distributieplanologische structuur. Ook voor wat betreft de horeca is enige normstelling noodzakelijk. Voor de wijze waarop horeca is geregeld in het bestemmingsplan, wordt hier korthedshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie op de inspraak van Koninklijke Horeca Nederland.

Regionale Brandweer Midden- en West Brabant (advies bevi)

Reactie

De Brandweer constateert dat het plangebied op grote afstand is gelegen buiten invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen (spoorwegemplacement) of transportsystemen (spoorweg). De in het plangebied geprojecteerde objecten worden gebruikt voor zelfredzame personen, maar ook door minder zelfredzame personen.

Door de brandweer wordt alleen geadviseerd ervoor zorg te dragen dat er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. Op basis van de geprojecteerde objecten dient een primaire bluswatercapaciteit van 60 m³/h op een afstand van maximaal 40 m en een secundaire bluswatervoorziening van 90 m³/h op een afstand van maximaal 225 m aanwezig te zijn.

Beantwoording

De opmerking met betrekking tot de aanwezigheid van voldoende bluswatervoorzieningen is doorgespeeld aan de desbetreffende ambtenaar die veiligheid in het taken- en aandachtspakket heeft.

Aanpassing bestemmingsplan

De ingediende reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, maar het betreft wel aandachtspunten die bij de verdere uitwerking van de inrichting van het gebied alsmede de vergunningverlening voor de op te richten bebouwing meegenomen dienen te worden. Bij de beoordeling van de bouwplannen is/wordt de Brandweer betrokken.

Stichting VAC Roosendaal Adviescommissie Wonen

De VAC Roosendaal deelt mee geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

Waterschap De Brabantse Delta

Het Waterschap merkt op dat het bestemmingsplan Centrum, Zuid een actualiseringsplan is en constateert dat er geen gevolgen zijn voor het waterhuishoudkundig systeem. Bij nieuwe ontwikkelingen zal een watertoetsprocedure worden doorlopen.

Tot slot merkt het waterschap op dat de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan zodat het waterschap een positief wateradvies uitbrengt.

GHOR

Reactie

Het GHOR wijst op een aantal inrichtingseisen in het openbare gebied in verband met de bereikbaarheid van hulpdiensten. Het gaat daarbij onder meer om een zo goed mogelijke entree van wooncomplexen, 's nachts niet terug te schakelen naar een langer niveau en beplanting zoveel mogelijk laag c.q. doorzichtig te houden. Daarnaast verzoekt het GHOR doodlopende straten, onlogische indelingen van straten en huisnummers en onduidelijke plaatsing van naambordjes en nummering te voorkomen. Een lage plaatsing van naambordjes en nummering is gevoelig voor vandalisme. Dit alles is tevens van belang wegens de bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten.

Daarnaast vormen verkeersdrempels een onaangename ervaring voor patiënten met een pijnlijke aandoening in ambulances. Verkeersplateaus en asverschuivingen verdienen de voorkeur.

Beantwoording

Hetgeen door het GHOR naar voren wordt gebracht, is terecht. Bij de inrichting van het openbaar gebied dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. De door GHOR gemelde aandachtspunten kunnen echter niet in het bestemmingsplan worden verwerkt omdat het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium daar niet het geschikte kader voor is.

Concluderend: de overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Afdeling Ontwikkeling,
Team Ruimte
Januari 2012**