



J.A.M de Rijk B.V.
P.O. Box 1086
4700 BB Roosendaal
The Netherlands
T +31 165 572 572
F +31 165 572 582
www.janderijk.com
sales@janderijk.com
Chamber of Commerce Breda
No.: 20031758
VAT No.: NL005467755B01

Gemeente Roosendaal
T.a.v. de heer Kools
Stadserf 1
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Roosendaal, 18 juli 2017

Geachte heer Kools,

Naar aanleiding van de bijeenkomst inzake het bestemmingsplan Majoppeveld, welke de heer Wijngaards en mevrouw De Rijk hebben bijgewoond, willen wij graag de navolgende opmerkingen met u delen.

Wij hebben het document "Voorontwerp bestemmingsplan Majoppeveld – Regels" doorgenomen en wij missen een artikel met betrekking tot dienstwoningen op het bedrijventerrein. Dit is niet specifiek opgenomen in artikel 14. Graag nemen wij in de Regels op dat in de toekomst geen dienstwoningen op het bedrijventerrein mogelijk zijn. We dienen te streven naar een bedrijventerrein met grootschalige bedrijven en naar onze mening passen dienstwoningen daar niet bij.

Daarnaast komen wij in de stukken geen artikelen tegen met betrekking tot een fietspad in de Leemstraat. Dit zou echter naar onze mening wel zeer wenselijk zijn.

Verder vernemen wij graag de mogelijkheden tot sanering, om schaalgrootte op het Majoppeveld te realiseren.

Wij vernemen graag uw reactie en zijn te allen tijde bereid tot overleg,

Met vriendelijke groet,

Elisa Steens 
Legal & Compliance Officer

J.A.M. de Rijk B.V.

All our services are governed by our standard terms and conditions. These terms and conditions are filed with the Chamber of Commerce in Breda under number 3679. A free will be sent on first request.



ABN-AMRO Nederland IBAN
Fortis Bank België IBAN
ABN-AMRO España IBAN
BNP-Paribas SA IBAN:
ABN-AMRO Deutschland IBAN
ABN-AMRO England IBAN

NL63FTSB0643528067 BIC: FTSBNL2R
BE22293006149047 BIC: GEBABEBB
ES9401560002530300004729 BIC: ACBNAESMMBAR
FR7630004023230001111747878 BIC: BNPAFRPP
DE33502304001433149001 BIC: ABNADEFFRA
GB14ABNA40503000107867 BIC: ABNAGB2L



gemeenteraad gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROSENDAAL

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Majoppeveld'

Zaaknummer: 1065690

Datum: 8 augustus 2017

Geachte raad,

Vanaf 8 mei jongstleden legde het college van B&W het voorontwerpbestemmingsplan 'Majoppeveld' voor 6 weken ter visie. Dit hield in dat eenieder tot en met 19 juni in de gelegenheid was om een inspraakreactie bij u in te dienen. Onze cliënt, Den Goubergh (Oude Ettensebaan 36 te Roosendaal) gaf ons opdracht een inspraakreactie op het voorontwerp in te dienen. Hoewel wij ons realiseerden dat op dat moment de inspraaktermijn inmiddels was verstreken, hebben wij toch aanleiding gezien om aandacht te vragen voor de planologische wensen van cliënt met betrekking tot onderhavig voorontwerpbestemmingsplan. Wij hebben daartoe een inspraakreactie d.d. 5 juli jl. bij het college ingediend en daarin gevraagd deze reactie alsnog als inspraakreactie in de verdere procedure mee te nemen en in dat kader te beantwoorden en verwerken.

Het college berichtte ons dat onze inspraakreactie niet alleen buiten de gestelde termijn werd ingediend, maar dat ze reeds is over gegaan naar het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Het college maakte bekend dat dit ontwerp vanaf maandag 10 juli 2017 gedurende 6 weken ter inzage ligt en dat eenieder binnen deze termijn een zienswijze ten opzichte van het ontwerp bij uw raad kan indienen. Hierbij maken wij van deze gelegenheid gebruik en leggen u onze zienswijze voor.

World of Dreams

Den Goubergh is al geruime tijd in gesprek met B&W in verband met de plannen van cliënt om een doorontwikkeling van het bedrijf door te voeren. Deze plannen (titel: World of Dreams) richten zich op de ontwikkeling van Den Goubergh tot een multifunctioneel (paarden)sportcomplex waarbij de wens bij cliënt bestaat om te voorzien in een breed scala aan faciliteiten waaronder verblijfs- en trainingsaccommodaties. Hiermee is een uniek concept geïntroduceerd die onder andere vanuit de economische ambities van de provincie Noord-Brabant wordt ondersteund.

Momenteel tasten wij met het B&W de planologische haalbaarheid af van dit concept. We merken dat we aanlopen tegen beleidskaders die vanwege de ligging van Den Goubergh in het Roosendaalse buitengebied, beperkt zijn. Momenteel is namelijk het bestemmingsplan buitengebied van toepassing voor Den Goubergh. Echter, wanneer de gemeente Den Goubergh als onderdeel van haar stedelijk gebied zou beschouwen en het bedrijf binnen de grenzen van bijv. bestemmingsplan Majoppeveld zou opnemen, dan ontstaan er veel ruimere afwegings- en ontwikkelingsmogelijkheden ter ontwikkeling en uitvoering van het beoogde toekomst-concept van cliënt. Het is een unieke kans om een sociaal-economische trekpleister in Roosendaal te creëren en de stad daarmee op de sportieve (inter)nationale kaart te zetten.

Begin juni 2017 diende wij namens cliënt een haalbaarheidsanalyse in waaruit blijkt dat er binnen gemeentelijk en provinciaal beleid goede aanknopingspunten zijn om tot een nadere uitwerking van World of Dreams te komen. Momenteel wacht deze analyse op een reactie van B&W.

Aanpassen plangrens bestemmingsplan Majoppeveld

Beleidsaanpassingen en het creëren van ontwikkelruimte in bestemmingsplannen lopen doorgaans ver achter op de acute ontwikkelvraag vanuit de markt en de wens om hier flexibel en snel op in te springen. Dat de herziening van bestemmingsplan Majoppeveld nu in procedure is gebracht, beschouwen wij als een kans om Den Goubergh als bestaand stedelijk gebied aan te merken en binnen dit bestemmingsplan te brengen. Hiermee is het nog steeds noodzakelijk om de plannen van Den Goubergh goed met elkaar af te wegen, maar creëert u wel een basis waarop sneller en flexibeler tot uitwerking en uitvoering gekomen kan worden. Het is wat dat betreft een strategisch signaal dat u van oordeel bent dat Den Goubergh een bijzonder element binnen Roosendaal is en laat u zien dat u daadwerkelijk invulling wilt geven aan de ruimte die u in uw Structuurvisie toekent aan Den Goubergh.

Gelet op het vorenstaande, achten wij het planologisch passender om Den Goubergh niet meer als onderdeel van het buitengebied te beschouwen. Thans is Den Goubergh formeel-juridisch namelijk gelegen in het buitengebied van Roosendaal en is het bestemmingsplan buitengebied van toepassing. Het terrein van Den Goubergh is echter dusdanig ingesloten door stedelijke functies (bedrijventerrein Majoppeveld en het spectrum aan bijbehorende ontsluitingsroutes in relatie tot de A58) dat om die reden het opnemen van Den Goubergh binnen het stedelijk gebied van Roosendaal niet vreemd en zelfs logisch is. De inhoud van de toekomstplannen van Den Goubergh versterken dit.

Het terrein van Den Goubergh grenst direct aan bedrijventerrein Majoppeveld. Nu voor dit bedrijventerrein de procedure tot herziening van het bestemmingsplan aan de orde is, is het de eerste en een logische mogelijkheid om Den Goubergh hierin mee te nemen. De plangrens van het ontwerpbestemmingsplan Majoppeveld is echter dusdanig bepaald dat Den Goubergh in het buitengebied is gehouden. Derhalve verzoeken wij u het bestemmingsplan niet eerder vast te stellen dan nadat de plangrens is aangepast zodat de gronden van Den Goubergh, alsmede de gronden die beoogd zijn voor de gewenste doorontwikkeling, binnen het plangebied voor bestemmingsplan Majoppeveld komen te liggen.

In de publicatie inzake het ontwerpbestemmingsplan Majoppeveld geven B&W aan dat met name de bestaande situatie en bouwrechten zullen worden vastgelegd. Anticiperend hierop zien wij graag dat dit géén vaststaand uitgangspunt betreft en dat u met ons van mening

bent dat u de kans niet voorbij moet laten gaan om de plannen van Den Goubergh een stevigere basis te geven door het bedrijf op te nemen in bestemmingsplan Majoppeveld.

Herzien bestemming

Daarnaast wensen wij een aanpassing van de bestemming voor Den Goubergh. In het thans geldende bestemmingsplan buitengebied 'Roosendaal Nispen' uit 2015 is Den Goubergh opgenomen als 'recreatie(bedrijf)' met de functieaanduiding 'manege'. Wij zijn van mening dat deze functieaanduiding niet de lading dekt van hetgeen er binnen Den Goubergh aan activiteiten wordt ontplooid en waar het bedrijf zich nu en voor de toekomst op richt en wil richten. Gelet daarop vragen wij u de bestemming voor Den Goubergh aan te passen. Graag gaan wij met u in overleg om dit nader te bespreken en gezamenlijk een passende bestemming te formuleren. Zo biedt Den Goubergh een belangrijk podium voor diverse evenementen en zijn wij graag een bestemming die deze activiteiten meer 'respecteert'.

Graag vernemen wij van u of u bereid bent om tegemoet te komen aan bovenbedoeld verzoek.

Bestemmen parkeerterrein

De parkeerdruk in de omgeving van Den Goubergh vraagt aandacht. Niet alleen ten behoeve van de activiteiten bij Den Goubergh, maar ook gelet op activiteiten en bedrijvigheid in de directe omgeving (deels op Majoppeveld) dient een adequate oplossing voor het parkeren gevonden te worden.

Al jarenlang wordt er bij evenementen vanuit Den Goubergh geparkeerd op de percelen sectie S nrs. 336, 338 en 1386. Onlangs is onduidelijkheid ontstaan tussen omwonenden, de gemeente en Den Goubergh over wat er qua parkeren ter plaatse kan en mag. Hoewel onderhavig gebruik van bedoelde percelen ten behoeve van parkeren, vanwege het reeds jarenlang aanvaarden hiervan, als bestendig gebruik beschouwd mag worden, hebben B&W toch richting Den Goubergh aangegeven dat het betreffende parkeergebruik gestaakt moet worden. Cliënt is hierover in gesprek met het college.

Hoe dan ook, door Den Goubergh de duimschroeven aan te draaien, ontstaat voor onze cliënt een economische risicovolle situatie. Namelijk, wanneer Den Goubergh over onvoldoende parkeerruimte beschikt, gaat dit in hoge mate ten koste van de kwaliteit die Den Goubergh vooral bij evenementen wil, moet en kan leveren. Een dergelijke druk kan dit bedrijf zich niet permitteren, zeker niet in de aanloop naar het leggen van een nieuw fundament, namelijk die van World of Dreams. De houding en wijze van optreden door B&W, mede gelet op de door B&W gestelde termijn waarin het genoemde gebruik dient te stoppen, is moeilijk te rijmen met het feit dat we met het college in overleg zijn over de plannen van Den Goubergh en het gegeven dat het college nog niet heeft gereageerd op de door ons voorgelegde ruimtelijke haalbaarheidsanalyse in relatie tot World of Dreams.

In de brief van B&W aan Den Goubergh d.d. 15 juni jl. (kenmerk 2017HH0268) is aangegeven dat het parkeren op de genoemde percelen gestaakt moet worden. In diezelfde brief geeft het college aan dat de bestemming van de betreffende percelen zal moeten worden herzien en er daarvoor een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan kan worden aangevraagd. Met de door ons ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Majoppeveld (d.d. 5 juli jl) hebben we gehoor gegeven aan deze uitnodiging en het college gevraagd om de herziening van de bestemmingen door te voeren via bestemmingsplan Majoppeveld zodat de betreffende percelen alsnog ten behoeve van parkeren (en nader overeen te formuleren andere activiteiten) kunnen worden ingezet.

Graag willen wij de parkeeropgave dusdanig goed geregeld hebben dat hier geen discussie meer over hoeft plaats te vinden tussen gemeente, Den Goubergh en omwonenden. Het doel van Den Goubergh is daarbij om de gasten goed van dienst te kunnen zijn en hen de noodzakelijke duidelijkheid hierover te geven. Maar ook wil Den Goubergh de omwonenden niet onevenredig tot last te zijn. Wanneer Den Goubergh de parkeerdruk niet goed tegemoet treedt, zal dit juist tot overlast voor de omgeving leiden. Het verbieden van het gebruik van genoemde percelen ten behoeve van parkeren, zal de druk op de omgeving alleen maar doen toenemen.

Gelet op het vorenstaande ziet onze cliënt graag dat in het bestemmingsplan Majoppeveld gronden worden aangewezen waarop expliciet wordt toegestaan om te parkeren. Bij voorkeur zien wij dat hiervoor in elk geval dat delen van percelen S336 en S1386 worden aangewezen. Wij verzoeken u derhalve om het bestemmingsplan hierop aan te passen alvorens u het vaststelt.

Effecten bestemmingsplan

Wij kunnen momenteel niet overzien of het beoogde nieuwe planologisch regime dat B&W hebben gepresenteerd via het ontwerpbestemmingsplan Majoppeveld (negatieve) consequenties heeft voor de bedrijfsvoering van Den Goubergh. Het is evident dat Den Goubergh bezwaar heeft tegen dergelijke effecten. Wij hebben B&W middels de inspraakreactie d.d. 5 juli jl. gevraagd inzichtelijk te maken of er sprake is van dergelijke effecten. Deze vraag werd nog niet door het college beantwoord.

Wij vragen derhalve nogmaals ons uit te leggen of hierbedoelde gevolgen aan de orde zijn en op welke wijze er rekening is gehouden met de bedrijfsvoering van Den Goubergh alsmede de beoogde doorontwikkeling van het bedrijf.

Verzoek

Graag verzoeken wij u of u het bestemmingsplan Majoppeveld dusdanig wilt aan passen zodat:

1. De gronden van Den Goubergh binnen het plangebied van het bestemmingsplan worden getrokken. Dit geldt bij voorkeur ook voor de percelen waarop de doorontwikkeling van Den Goubergh in relatie tot World of Dreams is geprojecteerd (zie daarvoor de ruimtelijke haalbaarheidsanalyse uit juni 2017);
2. Voor de percelen sectie S nrs. 336, 338 en 1386 het parkeren ten behoeve van Den Goubergh wordt toegestaan en in het bestemmingsplan wordt geformaliseerd;
3. De bestemming voor Den Goubergh wordt aangepast van 'recreatie, - manege' naar een bestemming die recht doet aan hetgeen er binnen Den Goubergh aan activiteiten wordt geëxploiteerd.

Graag gaan wij met u in overleg om onze vragen nader te bespreken en gezamenlijk de mogelijkheden hieromtrent af te tasten.

Hoogachtend,
Van Gessel Advisering

Namens deze,
drs. M.H.H. van Gessel
Postbus 312

5340 AH OSS
06-55882217



Gemeenteraad Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Onze referentie: AZ17/021807-UA17/200867973

Uw referentie:

Behandelaar: D.F.J. Melsen

Telefoonnummer: 0165-349768

Rucphen,

- 1 AUG. 2017

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Majoppeveld

Geachte raad,

Uw college heeft ons geïnformeerd over de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Majoppeveld. Daarbij zijn wij in de gelegenheid gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen op basis van artikel 3.1.1. Bro. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aangepast. Wij willen graag van de gelegenheid gebruik maken om een zienswijze in te dienen om nader in te gaan op punten uit onze overlegreactie.

Regionaal onderscheid bedrijventerreinen

In de Verordening ruimte heeft de provincie onderscheid gemaakt tussen diverse typen bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein Majoppeveld is bij uitstek geschikt voor middelzware bedrijvigheid. Op basis van de Verordening zijn bedrijven in milieucategorie 2 (kleinschaligere bedrijvigheid) niet toegestaan op Majoppeveld. Naar aanleiding van onze reactie en de reactie van de provincie is het bestemmingsplan aangepast zodat op de gebieden met de bestemming "Bedrijventerrein - 4" het type bedrijvigheid in milieucategorie 2 niet meer wordt toegestaan. Wij zijn het college erkentelijk dat zij dit hebben aangepast, maar zouden u willen verzoeken, in lijn met de provinciale reactie, nieuwe bedrijvigheid in milieucategorie 2 uit te sluiten.

Andere bedrijventerreinen

In uw gemeente en in de regio zijn legio andere bedrijventerreinen beschikbaar om kleinschalige en lichte bedrijvigheid te faciliteren. Zo ook in de gemeente Rucphen met bedrijventerrein Nijverhei. Initiatiefnemers voor grootschalige logistieke bedrijvigheid verwijzen wij door vanwege het karakter van ons bedrijventerrein en regionale afspraken. Aan de andere kant kunnen wij andere typen bedrijvigheid faciliteren. In het kader van de ladder duurzame verstedelijking zijn wij van mening dat het bieden van ruimere mogelijkheden aan lichtere bedrijvigheid op Majoppeveld niet noodzakelijk is vanwege het aanbod in uw gemeente en de regio. Dit zou ten koste gaan van het aanbod voor middelzware bedrijvigheid.

In het licht van een sterke regionale werkgelegenheid en economie is dit niet gewenst. Wij willen u verzoeken de verruiming van typen bedrijvigheid (milieucategorie 2) voor nieuwe bedrijvigheid niet toe te staan. Wij zijn van mening dat er andere terreinen geschikt zijn om dit type bedrijvigheid op te vangen zodat Majoppeveld de lokale en subregionale vraag naar middelzware bedrijvigheid op kan vangen.

Binnentuin 1
Postbus 9
4715 ZG Rucphen

T: 0165 34 95 00
F: 0165 34 13 75

Banknummer: 2850 07 319
IBAN: NL37BNGH0285007319
KvK-nr. 20164997

gemeente@rucphen.nl
www.rucphen.nl

Effecten voor verkeersafwikkeling

Ons college is al langere tijd met u in gesprek over de verkeersafwikkeling van bedrijventerrein Majoppeveld en de gevolgen hiervan voor Zegge. In onze vooroverlegreactie hebben wij het belang van het vinden van een gezamenlijke oplossing nogmaals onderstreept. In uw reactie heeft u gesteld dat de verkeersafwikkeling in samenspraak met ons bestudeerd wordt en dat gezamenlijk adequate oplossingen worden gevonden. Wij maken ons wel zorgen over de voortgang. Wij dringen er op aan dat de aanpassingen op de Leemstraat en de kruising klaar zijn ruimschoots voordat de ontwikkeling van het Philips terrein is gerealiseerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Rucphen,
de secretaris,

de burgemeester, bla



Fred Verheijen.



Marjolein van der Meer Mohr.