

TOELICHTING

Bestemmingsplan Winkelcentrum Tolberg

Inhoudsopgave

<u>HOOFDSTUK 1 INLEIDING</u>	<u>4</u>
<u>1.1 Aanleiding</u>	<u>4</u>
<u>1.2 Doel</u>	<u>4</u>
<u>1.3 Ligging plangebied</u>	<u>4</u>
<u>1.4 Geldende bestemmingsregeling</u>	<u>4</u>
<u>1.5 Leeswijzer</u>	<u>5</u>
 <u>HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER</u>	 <u>6</u>
<u>2.1 Rijksbeleid</u>	<u>6</u>
<u>2.2 Provinciaal beleid</u>	<u>6</u>
<u>2.3 Gemeentelijk beleid</u>	<u>8</u>
 <u>HOOFDSTUK 3 BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED</u>	 <u>11</u>
<u>3.1 Historische analyse van het plangebied</u>	<u>11</u>
<u>3.2 Ruimtelijke en functionele structuur</u>	<u>11</u>
 <u>HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING</u>	 <u>12</u>
<u>4.1 Beschrijving nieuwe ontwikkeling</u>	<u>12</u>
<u>4.2 Behoeftanalyse</u>	<u>14</u>
<u>4.3 Toetsing aan sectorale wetgeving</u>	<u>15</u>
<u>4.4 Water</u>	<u>15</u>
<u>4.5 Mobiliteit</u>	<u>15</u>
 <u>HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE ASPECTEN</u>	 <u>17</u>
<u>5.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)</u>	<u>17</u>
<u>5.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling</u>	<u>17</u>
<u>5.3 Regeling overige bestemmingen</u>	<u>18</u>
 <u>HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</u>	 <u>20</u>
 <u>HOOFDSTUK 7 OVERLEG EN INSPRAAK</u>	 <u>21</u>
<u>7.1 Inspraak en overleg</u>	<u>21</u>

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor het winkelcentrum Tolberg heeft de eigenaar en beheerder een plan ontwikkeld voor de herontwikkeling en herstructurering van het winkelcentrum. Hierbij wordt onder andere voorzien in de revitalisering van de interne en externe openbare ruimte van het winkelcentrum, de vernieuwing van het dak en de overkapping en de uitbreiding van de winkelvloeroppervlakte. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een stedenbouwkundig plan opgesteld. De ontwikkeling van dit plan past niet in het vigerende bestemmingsplan Tolberg tweede herziening uit 2003.

1.2 Doel

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is te voorzien in een goede ruimtelijke onderbouwing, toelichting en juridische regeling voor de herontwikkeling en herstructurering van het winkelcentrum. In het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling getoetst aan de geldende ruimtelijke beleidskaders en sectorale wet- en regelgeving.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Tolberg in Roosendaal. Tolberg is gelegen in het zuidwestelijke deel van Roosendaal. Het winkelcentrum is gelegen in het midden van de wijk en wordt globaal begrensd door de Willem Dreesweg en de Heulberg. In figuur 1.1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven in een groter verband.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.4 Geldende bestemmingsregeling

Ter plaatse vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Tolberg tweede herziening'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 2002. Binnen dit bestemmingsplan is het wijkwinkelcentrum in zijn huidige omvang bestemd. De uitbreiding van het winkelcentrum buiten de huidige footprint van het winkelcentrum en gymzaal past niet in het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie opgesteld.

Tolberg 2017

Momenteel is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding voor de wijk Tolberg en ook voor het winkelcentrum. Er is voor gekozen om de ontwikkeling van het winkelcentrum Tolberg niet mee te

nemen in het nieuwe bestemmingsplan voor de wijk. Dat plan is consoliderend van aard en kent geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van de huidige situatie. Daarom is er voor gekozen een apart bestemmingsplan voor de uitbreiding van het winkelcentrum op te stellen, waarin de ontwikkeling specifiek wordt toegelicht en onderbouwd.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van het plan, waarbij met name de planologische aspecten en de visie ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied aan de orde komen, tevens wordt in dit hoofdstuk de ontwikkeling getoetst aan . Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving, waarin met name de juridische aspecten van het bestemmingsplan worden beschreven. In hoofdstuk 6 wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is plaats ingeruimd voor korte toelichting op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) d.d. maart 2012 schetst het kabinet in algemene termen hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Barro

De belangrijkste Rijksbelangen zijn opgenomen in het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). In dit besluit zijn onder meer regels opgenomen ten aanzien van rijkswegen, hoogspanningsverbindingen en kustgebieden, die het Rijk van belang acht. Ter plaatse van het plangebied spelen geen rijksbelangen die zijn vastgelegd in het Barro.

In het rijksbeleid worden geen specifieke eisen gesteld aan de locatie of de precieze ontwikkeling van het winkelcentrum. De ontwikkeling van het winkelcentrum past binnen het rijksbeleid.

2.1.2 Ladder voor Duurzame verstedelijking

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voor elke nieuwe stedelijke ontwikkeling een zorgvuldige afweging gemaakt te worden waardoor de ruimte in stedelijk gebied optimaal wordt benut. Hiervoor dient in het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan deze ontwikkeling. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied valt, dient te worden aangetoond, waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied valt.

In hoofdstuk 4 wordt de behoefte aan extra winkeloppervlak en herstructurering van het winkelcentrum aangetoond. De ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Inleiding

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld.

Door allerlei ontwikkelingen en wensen gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de ruimte. De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het

landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant. In het licht van deze opgaven is het vigerende ruimtelijke beleid bekeken. De conclusie is dat een groot deel van het provinciale ruimtelijke beleid nog steeds actueel is en daarom ongewijzigd blijft. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, het verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en het concentratiebeleid voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De Verordening Ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen uit de SVRO te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in de ontwerp AMvB Ruimte opgenomen. Daarnaast wordt ook een aantal provinciale ruimtelijke belangen die voortkomen uit het vastgestelde Provinciaal Waterplan.

Toetsing

In figuur 2.2 is de structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening te zien. Het plangebied is globaal aangegeven met een rode cirkel. Hierbinnen gelden de volgende structuren:

- 'Stedelijk concentratiegebied': Hierbinnen wordt de groei van de verstedelijking opgevangen;
- 'Kerngebied groenblauw': hier wordt ingezet op functieontwikkeling gecombineerd met de ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit;
- 'Hogesnelheidslijn' en 'OV-netwerk Brabantstad': De provincie kiest voor een goede bereikbaarheid van Brabantstad en de economische clusters van Noord-Brabant.

De ontwikkeling van het winkelcentrum valt binnen het stedelijk concentratiegebied, binnen deze structuur past deze ontwikkeling. Het voorliggend bestemmingsplan past binnen de kaders van de SVRO.



2.2.2 Verordening Ruimte

De Verordening ruimte 2011 Noord-Brabant (vastgesteld op 17 december 2010 en in werking getreden op 8 maart 2011) bevat in hoofdzaak algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. Daarnaast regelt de Verordening ruimte de organisatie van het regionaal ruimtelijk overleg waarin afspraken over woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenlocaties worden gemaakt. In de afbeelding is een uitsnede van Verordening ruimte voor het plangebied opgenomen. De structuren en aanduidingen die van toepassing zijn in het plangebied zullen nader worden uitgewerkt.

Ruimtelijke kwaliteit

De Provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen (artikel 3.2). Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen.

Stedelijke ontwikkeling

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat het overgrote deel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen).

Het plangebied valt in het door de Provincie aangegeven 'bestaand stedelijk gebied', 'stedelijk concentratiegebied' waar artikel 4.2 'bestaand stedelijk gebied' van toepassing is. De algemene regels omtrent ruimtelijke kwaliteit zijn ook van toepassing in het plangebied.

Detailhandelslocaties

In de verordening zijn regels gesteld aan de uitbreiding van detailhandels locaties. De ontwikkeling van een detailhandelslocatie mag niet leiden tot een bovenregionale detailhandelslocatie. Hiervan is sprake als meer dan 20% van de bezoekers afkomstig is van buiten een straal van 35 kilometer van het winkelcentrum of het aantal bezoekers meer dan 2.500.000 per jaar bedraagt. Van beide gevallen is hierbij geen sprake.

Voor een uitbreiding van detailhandel is op basis van de verordening een verantwoording noodzakelijk

in hoeverre de uitbreiding past binnen de regionale afspraken die zijn gemaakt in West-Brabant. In regionaal verband is met het oog op regionale afspraken betreffende detailhandel in 2014 een detailhandelsvisie en in 2015 een uitvoeringsagenda voor de regio West-Brabant vastgesteld. Vervolgens werd in de regio afgesproken dat de vastgestelde detailhandelsvisie en regionale uitvoeringsagenda de basis moesten vormen voor het maken en vastleggen van regionale afspraken tussen provincie, regio en gemeenten over detailhandel. Dit 'afsprakenkader detailhandelsontwikkelingen West-Brabant' is vastgesteld in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 13 december 2017.

Op basis van de criteria omvang en koopkrachtafvloeiing / branchering wordt bepaald of een plan als lokaal kan worden aangemerkt of als (sub)regionaal. Het onderhavige plan voor Tolberg is getoetst aan de criteria van het afsprakenkader en past binnen de regionale afspraken.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Roosendaal 2025

Op 16 juli 2012 is de ontwerp-structuurvisie Roosendaal 2025 gepubliceerd. In deze visie is aangegeven dat Roosendaal in 2025 een stad van mensen, van wonen en van (net)werken zal zijn. Om dit te bereiken, zal de gemeente de komende jaren moeten inspelen op trends als vergrijzing, veranderingen in mobiliteit en bereikbaarheid en decentralisatie van overheidstaken.

Roosendaal kiest bij deze veranderingen voor 'behoud en versterken van de kwaliteit van stad en dorpen' door vernieuwing en transformatie. In de visie is opgenomen dat de focus niet langer moet liggen op meer woningen en meer bedrijventerrein maar op het geschikt houden van de bestaande voorraad door omvormingen, herstructurering en transformatie.

In de visie staan de volgende beleidsuitgangspunten centraal;

- Een duurzame ontwikkeling van een compact, compleet en verbonden Roosendaal;
- Een haalbare en betaalbare lokale ruimtelijke ontwikkeling.

De duurzame ontwikkeling van een compacte, complete en verbonden stad leidt tot fundamentele keuzes zoals;

- Bouwen binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuren optimaal te benutten;
- Zuinig/duurzaam ruimtegebruik, waarbij efficiënt gebruik en hergebruik van bestaande ruimte en bebouwing het uitgangspunt is;
- Gebruik maken van de kwaliteit van de locatie;
- Leefbaarheid van wijken en dorpen waarborgen door behoud en versterking van collectieve openbare ruimte, het behouden van de groen-blauwe structuren en het wegnemen van

infrastructurele barrières i.c. het uitplaatsen van de A58 en het goederenvervoer per spoor naar buiten het stedelijk gebied;

- Het aanbod van sociaal-maatschappelijke en detailhandelsvoorzieningen in wijken en dorpen behouden, waar mogelijk door concentratie en bundeling van voorzieningen.

Verscheidende thema's zijn in deze visie uitgewerkt. Voor deze ontwikkeling is met name het onderdeel detailhandel van belang.

Detailhandel

Op grond van de Economische Visie in het Drieluik is de opgave voor de detailhandel tweeledig: het handhaven van het voorzieningen niveau op wijk- en dorpsniveau en het behouden van de regionale aantrekkingskracht van de drie thematische clusters: Binnenstad, Gostores en Rosada. Op wijk- en dorpsniveau ligt de focus op het behoud van de dagelijkse voorzieningen. Als het verzorgingsniveau terugloopt en wijken minder aantrekkelijk worden dan moeten de betrokken partijen samen op zoek gaan naar een oplossing.

Openbare ruimte

In de visie is beschreven dat de gemeente zich wil inzetten voor een kwalitatief goede openbare ruimte in Roosendaal. Daarom zet de gemeente zich in voor:

- Een verbetering van de gebruikswaarde, openbare ruimte als onderdeel van de leefomgeving;
- Een verbetering van de ontmoetings- en beleefingswaarde;
- Het borgen van de groene en blauwe hoofdstructuur. Dit zijn bijvoorbeeld groenvoorzieningen en sloten.

2.3.2 Detailhandelsbeleid Roosendaal 2015

In 2015 is de actualisering van het detailhandelsbeleid Roosendaal gepubliceerd. Het detailhandelsbeleid geeft richting aan de ontwikkeling van de gewenste winkelstructuur en vormt het toetsingskader voor detailhandelsinitiatieven. Voor het voorliggende plan wordt het beleid ten aanzien van wijk, buurt en dorp centra nader toegelicht.

De centra in wijken, buurten en dorpen vervullen een wijkverzorgende functie voor de dagelijkse boodschappen. Deze centra worden gekenmerkt door beperkte marktmogelijkheden en daarom wordt uitbreiding op enkel een aantal locaties toegestaan. Vernieuwing wordt hierbij gefaciliteerd in perspectiefrijke winkelgebieden.

Tolbergcentrum: vitaal houden

In het detailhandelsbeleid wordt Tolbergcentrum specifiek genoemd. De bijbehorende strategie voor dit wijkwinkelcentrum is gericht op het vitaal houden van het centrum. Wijkwinkelcentrum Tolbergcentrum heeft een belangrijke boodschappenfunctie voor de wijk Tolberg. Functioneel gezien is de uitgangspositie goed (redelijk moderne omvang supermarkten, volledig boodschappenaanbod), maar het centrum is ruimtelijk gezien erg gedateerd.

Tolbergcentrum heeft een belangrijke functie als detailhandelsvoorziening voor de wijk Tolberg. Een ruimtelijke impuls is belangrijk voor de toekomst van het centrum. Randvoorwaarden voor uitbreiding zijn dat:

- de uitbreiding zich richt op branches die momenteel nog niet in het wijkwinkelcentrum vertegenwoordigd zijn,
- de branche passend is bij het profiel van een wijkwinkelcentrum, een eventuele uitbreiding aansluit bij de verzorgingsfunctie voor de wijk Tolberg
- de gevestigde leegstand in het winkelcentrum wordt afgewogen.

Met de uitbreiding wordt gezocht naar mogelijkheden om het winkelcentrum een nieuwe impuls te geven. Dit wordt niet alleen gedaan door een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak aan detailhandel, maar ook door te kijken naar een nieuwe stedenbouwkundige structuur rondom het winkelcentrum. In het winkelcentrum worden een aantal grotere winkelruimtes toegevoegd aan het centrum, waardoor een ander soort winkel, dat gebruik maakt van een groter vloeroppervlak, kan worden gevestigd in het centrum. Hierdoor ontstaat er een aanvulling op het al bestaande winkelaanbod in het centrum. De ontwikkeling en herstructurering van het winkelcentrum past hiermee binnen het beleid van de gemeente.

HOOFDSTUK 3 BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED

3.1 Historische analyse van het plangebied

Tolberg werd al in de 16e eeuw vermeld en lag aan een doorgaande weg tussen twee beken. Er is echter geen aanwijzing dat op deze plaats ooit daadwerkelijk tol werd geheven. Voor de jaren '80 was het gebied voornamelijk nog in gebruik als agrarisch gebied. Pas in de jaren '80 werd het gebied aangewend voor nieuwe stadsuitbreidingen. In de jaren '80 en '90 zijn verschillende woongebieden ontstaan en werd ook het winkelcentrum gerealiseerd.

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

3.2.1 Ligging in de wijk

De wijk Tolberg is de laatste grote naoorlogse uitbreidingswijk van Roosendaal. De functionalistische stedenbouwkundige opzet van de wijk heeft een kleinschalige invulling gekregen, typerend voor het tijdsbestek waarin de wijk is gerealiseerd. Het is een ruim opgezette wijk met veel groen en water en een verscheidenheid aan woningen. De wijk bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen met enkele appartementencomplexen in het centrum van de wijk.

Het winkelcentrum is gelegen in het midden van de wijk, wordt omgeven door de hoofdinfrastructuur van de wijk en is daardoor goed bereikbaar. Daarnaast fungeert Tolbergcentrum als het centrum van een fijnmazig fietsnetwerk dat door de wijk loopt, en is daarmee ook voor langzaam verkeer goed bereikbaar.

3.2.2 Wijkcentrum

Het winkelcentrum vormt de kern van Tolbergcentrum, dat tevens bestaat uit het wijkgebouw De Bergspil, de gemeentelijke gymzaal, de basisschool de Rietgoor en drie appartementengebouwen met in de plint maatschappelijke voorzieningen.

Het wijkcentrum wordt aan de oostzijde begrenst door de Willem Dreesweg, die is ingebed in een groenzone die deel uitmaakt van de hoofdstructuur van de wijk. De weg ligt ter plaatse van het centrum verhoogd om een ongelijkvloerse kruising mogelijk te maken met een oost-westelijke langzaam verkeersverbinding.

De ontsluiting van het centrum voor het autoverkeer vindt plaats via de Heulberg aan de noordzijde en de Gagelberg aan de zuidzijde, die beide aansluiten op de Willem Dreesweg. De ontsluitingen geven in het centrum directe toegang aan de parkeervoorzieningen die om het wijkcentrum heen zijn gelegen. Het driehoekige plein tussen het winkelcentrum, de basisschool en het wijkgebouw vormt de belangrijkste openbare ruimte van het centrum.

3.2.3 Winkelcentrum

Het winkelcentrum bestaat uit een vierkant winkelvolume dat zowel in de lengte- als de breedterichting doorsneden wordt door een overkapte winkelpassage. Door deze gekruiste passage ontstaan vier kwadranten, waarvan het noordoostelijke kwadrant bestaat uit het centrale plein. Aan dit plein keert het winkelcentrum zich het meest naar buiten toe. Het winkelcentrum is voor een deels open, hierdoor ontstaat een onduidelijke overgang tussen het winkelcentrum en het openbaar gebied en heeft het geheel een wat rommelig voorkomen. Tevens maakt deze open ruimte het onmogelijk om het winkelcentrum af te sluiten. Buiten de openingstijden ontstaat er hierdoor druk op de sociale veiligheid.

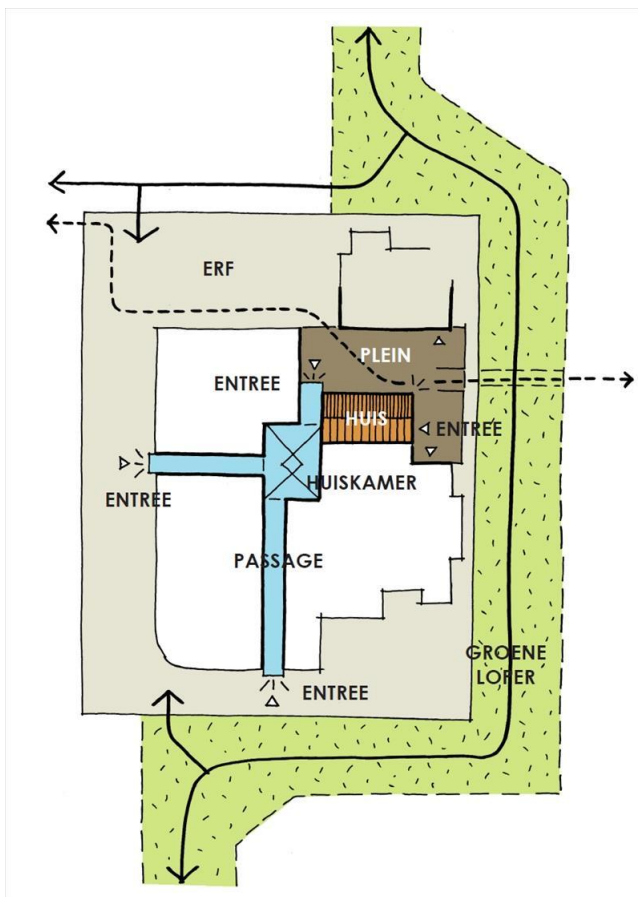
HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Beschrijving nieuwe ontwikkeling

Met de herontwikkeling en herstructurering van Tolbergcentrum wordt getracht de locatie meer het hart van de wijk te laten worden. Dit wordt niet alleen gedaan door een uitbreiding van het winkelcentrum en het opknappen van de openbare ruimte. Er is hiervoor gekeken naar de stedenbouwkundige structuur van het gebied en hiervoor is een nieuwe visie ontwikkeld. Deze visie is opgenomen in bijlage 1.

4.1.1 Stedenbouwkundige visie

De herontwikkeling biedt de mogelijkheid om de verrommelde opzet van het centrum in een nieuw stedenbouwkundig kader te plaatsen. Het centrum dient zich hierdoor meer naar buiten te keren en daardoor een herkenbare en eigen uitstraling te krijgen, in aansluiting op het dorpse karakter van de wijk. De stedenbouwkundige visie kenmerkt zich door een aantal karakteristieke hoofdelementen die in samenhang elkaar versterken.



Figuur 4.1 Stedenbouwkundige visie

De groene loper

De groene loper van de Willem Dreesweg haakt het centrum aan de hoofdstructuur van de wijk. De Dreesweg ontsluit het centrum niet alleen voor het autoverkeer maar maakt het centrum ook zichtbaar voor de voorbijganger. Tolbergcentrum dient dan ook een duidelijk gezicht te krijgen aan de Dreesweg.

Het Erf

De buitengebieden en parkeerterreinen die op het centrum betrokken zijn dienen op ontspannen wijze als samenhangend geheel herkenbaar te zijn: het erf van Tolbergcentrum.

Het Plein

Binnen het geheel van het Tolberg-erf heeft het Plein een bijzondere plaats. Hier bevinden zich niet alleen de nieuwe noordelijke entree van het winkelcentrum maar ook de hoofdentrees van de voorzieningen van het centrum. Het Plein is een voetgangersplein waar de fiets te gast is. In zijn inrichting onderscheidt het Plein zich op subtiële wijze, het is de mooie stoep van het centrum.

Het Huis

Een nieuw winkelgebouw met een sportzaal op de verdieping vormt het baken van het vernieuwde centrum, gesitueerd aan het Plein. Als hoogste gebouw van het centrum maakt het Huis het centrum van veraf zichtbaar. Met zijn extroverte karakter en herkenbare silhouet wordt het Huis het nieuwe gezicht van Tolberg.

De Entrees

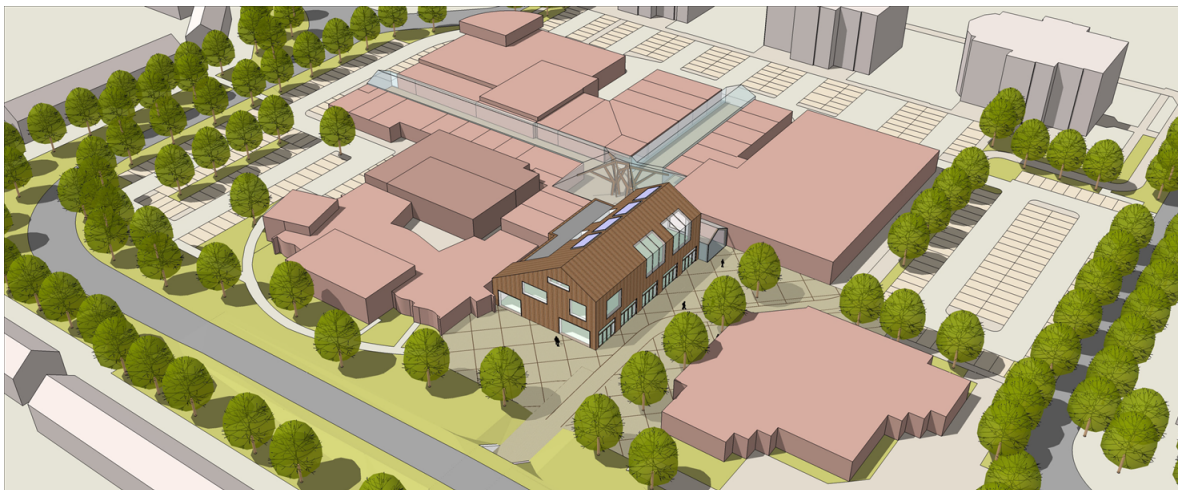
De entrees van de winkelpassages krijgen een nieuwe uitstraling en worden de vanzelfsprekende blikvangers in de plint van het centrum. De noordelijke entree krijgt daarbij een afsluitbaar karakter, net zoals de overige entrees dat nu al hebben.

De Passage

Door ook de noordelijk entree afsluitbaar te maken ontstaat een heldere en sociaal veilige opzet voor de winkelpassages: zij vormen een aantrekkelijk stedelijk interieur dat afgesloten kan worden op het moment dat de winkels gesloten zijn.

De Huiskamer

Waar de passagearmen bij elkaar komen bevindt zich de huiskamer van Tolberg. Dit overdekte binnenplein krijgt een geheel nieuwe uitstraling die recht doet aan zijn karakter als 'hart van het hart'. Een nieuwe verhoogde glaskap geeft letterlijk een nieuwe dimensie aan deze ontmoetingsruimte van het centrum, ondersteund door een bijzondere draagconstructie.

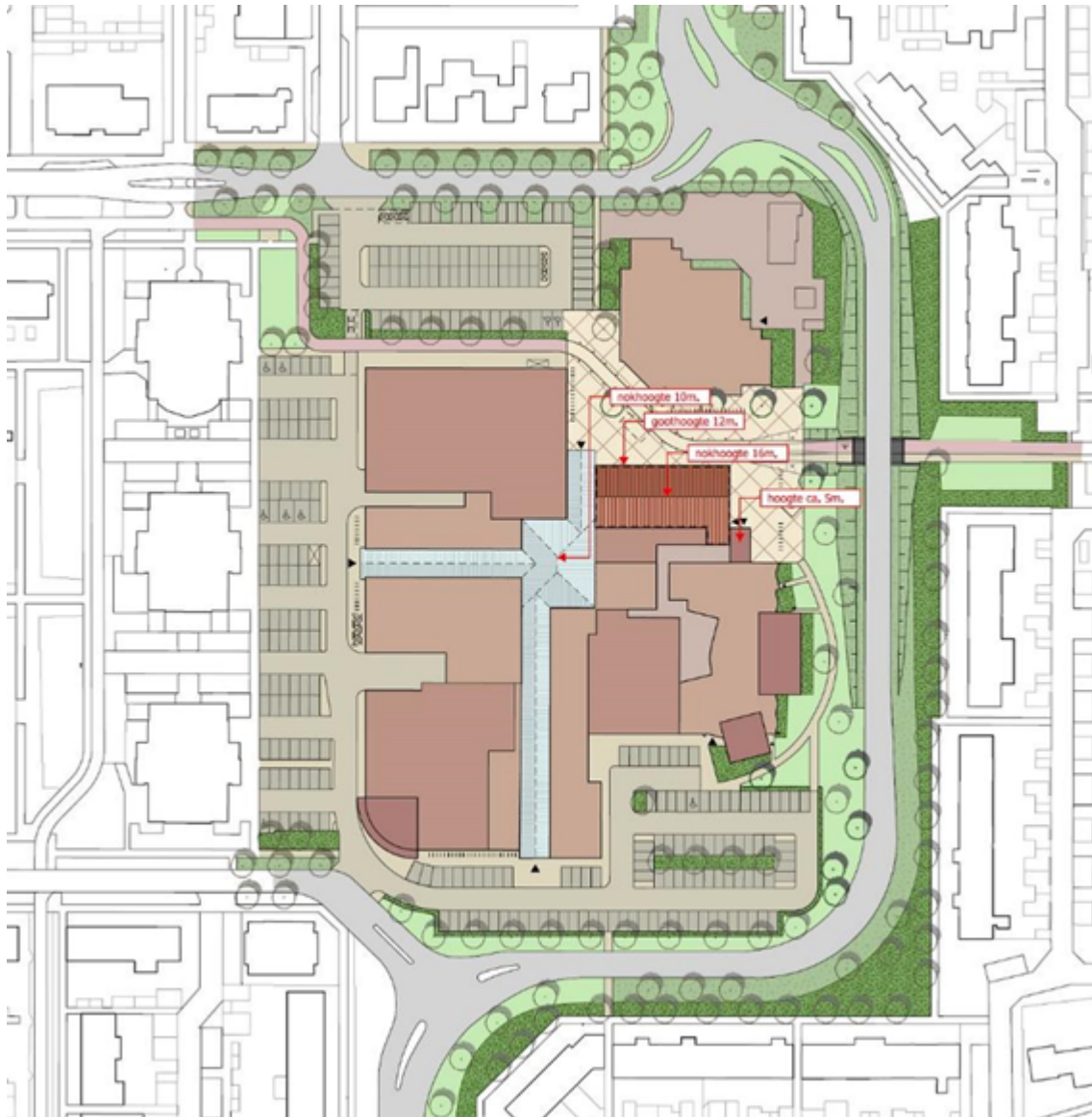


Figuur 4.2 Stedenbouwkundig plan

4.1.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt een nieuw gebouw gerealiseerd, het Huis. Dit gebouw wordt geplaatst in het noordoostelijke kwadrant van de overdekte passage. Dit gebouw krijgt ook aan de zijde van het plein een duidelijke uitstraling en geeft hiermee het winkelcentrum een duidelijker gezicht naar buiten toe. Het Huis bestaat uit twee bouwlagen, waarbij de onderste laag zal worden gevuld met winkels. Op de tweede laag zal een sportzaal worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat de ruimte om de bestaande sportzaal te vervangen of her te bestemmen ten behoeve van detailhandel.

Bij de nadere uitwerking van het definitieve ontwerp van het complex zal hierin een keuze worden gemaakt. In totaal neemt het brutovloeroppervlak aan commerciële ruimten toe met circa 1.210 m².



Figuur 4.3 Toekomstige situatie

4.2 Behoeftanalyse

In het kader van artikel 3.1.6. van het Bro dient voor alle stedelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat hiervoor een behoefte is. Lid twee van het artikel in het Bro luidt als volgt:

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Deze regel vervangt de oude 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Gelijk aan de oude ladder blijft dat nog steeds moet worden getoetst aan de behoefte bij een stedelijke ontwikkeling (Trede 1). Hiervoor is een effectanalyse uitgevoerd, deze analyse is opgenomen in bijlage 2.

Uit deze effectanalyse blijkt binnen het verzorgingsgebied van het winkelcentrum Tolberg een omzetpotentieel is van 4.136 m² WVO (winkelvloeroppervlak) in dagelijkse goederen. Het huidige

centrum heeft een omvang van 2.880 m² WVO. Dit houdt in dat voor het winkelcentrum een ontwikkelpotentieel en behoefte is voor 1.256 m² WVO in dagelijkse goederen. Dit houdt in dat ruimte is voor de realisatie voor 1.570 m² BVO. Het bestemmingsplan staat een ontwikkeling van 1.210 m² brutovloeroppervlak toe. Uit het onderzoek blijkt dat er voldoende behoefte is voor de uitbreiding van het winkelcentrum. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied, nadere onderbouwing wat dat betreft is dan ook niet noodzakelijk.

Hiermee wordt voldaan aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals is opgenomen in het Bro.

4.3 Toetsing aan sectorale wetgeving

De ontwikkeling van winkelcentrum en de uitbreiding dient te worden getoetst aan sectorale wetgeving. Hierbij moet gedacht worden aan aspecten als bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid. Hiervoor is een notitie opgesteld. Deze notitie is opgenomen in bijlage 3. Hieruit blijkt dat ten aanzien van de verschillende sectorale aspecten geen belemmeringen of aandachtspunten zijn voor de uitbreiding van het winkelcentrum. In het kader van externe veiligheid is een verantwoording groepsrisico opgesteld. Deze verantwoording is opgenomen in bijlage 4. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro is de brandweer Midden- en West Brabant gevraagd om een advies. Hierin wordt gesteld dat het plangebied en de ontwikkeling voldoen aan de criteria van de brandweer.

4.4 Water

In het kader van de watertoets is overleg gevoerd met het waterschap en is een waterparagraaf opgesteld. Deze waterparagraaf is opgenomen in bijlage 5. Hieruit volgen voor de ontwikkeling de volgende randvoorwaarden:

- Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. Eén en ander dient langs privaatrechtelijke weg te worden geregeld.
- Voor werkzaamheden in, op, onder of naast oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en het brengen van water naar en onttrekken uit oppervlaktewaterlichamen dient een watervergunning te worden aangevraagd.
- Regenwater en huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden opgevangen en afgevoerd naar de gescheiden riolering. Bij de herontwikkeling zijn mogelijkheden voor het klimaatbestendige maatregelen zoals groene daken en doorlatende verhardingen. De mogelijkheden hiervoor zullen langs privaatrechtelijke weg met de ontwikkelaar worden bekeken.

4.5 Mobiliteit

Toetsingskader

Er is geen specifieke wetgeving met betrekking tot het aspect verkeer en vervoer. Wel wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening de aanvaarbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid in beeld gebracht. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), de Nota Ruimte, diverse regionale en provinciale verkeer- en vervoersplannen en jurisprudentie is de toepassing van een mobiliteitsscan (ook wel 'Mobiliteitstoets' genoemd) als beleid opgenomen. In het kader van de Mobiliteitsscan wordt onderbouwd dat:

- op een zorgvuldige wijze naar de mobiliteitsaspecten is gekeken;
- er tijdig en voldoende maatregelen worden genomen om een goede ontsluiting en bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid te garanderen voor gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer.

Onderzoek

De herontwikkeling en herstructurering van het winkelcentrum Tolberg in Roosendaal heeft een uitbreiding van de totale winkelvloeroppervlakte als gevolg. Deze ontwikkelingen zullen leiden tot veranderingen op het gebied van verkeer en parkeren. Voor de ontwikkelingen is een mobiliteitstoets

opgesteld, waarin is ingegaan op de verkeerskundige gevolgen. Deze mobiliteits is bijgevoegd in Bijlage 6. Hieronder worden kort de conclusies weergegeven.

Conclusies

Het plangebied is goed bereikbaar voor zowel langzaam verkeer als gemotoriseerd verkeer.

Op basis van de uitbreiding van het winkelcentrum met 1.210 m² bedraagt het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de uitbreiding 40 parkeerplaatsen (op basis van de norm Winkel: wijk- en buurtcentrum die 3,3 parkeerplaatsen per 100 m² bedraagt). Op het bestaande parkeerterrein rondom het winkelcentrum wordt het aantal parkeerplaatsen uitgebreid met 46, waarmee het totaal aantal parkeerplaatsen 273 bedraagt. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde parkeerbehoefte op basis van de gemeentelijke parkeernota.

De ontwikkeling zorgt voor een verkeerstoename van circa 800 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. De verkeersafwikkeling vindt vanaf de Heulberg en Gagelberg naar verwachting voornamelijk plaats via de Lelieberg en Willem Dreesweg. Voor de afwikkeling op de Willem Dreesweg vanuit de Gagelberg en Heulberg zijn twee kruispuntberekeningen uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat de afwikkelingen op de kruispunten ten gevolge van de ontwikkelingen acceptabel blijft. De toename op de Lelieberg zal naar verwachting opgaan in het heersende verkeersbeeld. De verkeersontsluiting, -afwikkeling en de parkeerbehoefte staan de ontwikkelingen dan ook niet in de weg.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012), die voortvloeit uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan.

Het bestemmingsplan zelf bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan.

5.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

5.2.1 Uitgangspunten en doelstellingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Kenmerk van bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee is bedekt. Elke bestemming is geometrisch bepaald.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouw mogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

Verklaringen zijn de overige in de verbeelding van het bestemmingsplan voorkomende zaken. Verklaringen hebben geen juridische betekenis. Zij zijn bedoeld om nadere informatie te verschaffen of om de duidelijkheid en raadpleegbaarheid te bevorderen. Omdat verklaringen geen juridische betekenis hebben, wordt hierop niet nader ingegaan.

Het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat de van kracht zijnde regelingen zodanig worden geactualiseerd dat samenhangende, op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemde bestemmingsregelingen ontstaan. Als doelstellingen en uitgangspunten kunnen daarbij worden onderscheiden:

- Rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan.
- Makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten; een plan waaraan bouw aanvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast.
- Duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan, dit houdt in dat de bestemmingen met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk is via de verbeelding zichtbaar worden gemaakt.

5.2.2 Opbouw regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

a. De opbouw van de regels is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);

- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).
- b. Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:
- Bestemmingsomschrijving;
 - Bouwregels;
 - Nadere eisen;
 - Specifieke gebruiksregels;
 - Afwijken van de gebruiksregels;
 - Omgevingsvergunning;
 - Wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, bevoegdheden om af te wijken van de regels en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk aanlegvergunningregels zullen zoveel mogelijk per bestemming worden opgenomen.

Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

Er wordt derhalve voor de volgorde van de regels een standaardindeling gehanteerd. In niet alle bestemmingen komen alle leden voor.

5.2.3 Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid. Dit flexibiliteitinstrumentarium kent zekere begrenzings. Het is niet mogelijk om met een omgevingsvergunning een bestemmingswijziging tot stand te brengen.

Een nadere eis mag slechts worden gesteld per afzonderlijk geval en geen algemene regel inhouden. Bovendien moet het bestemmingsplan al een regel bevatten omtrent het punt ten aanzien waarvan een nadere eis wordt gesteld.

Op basis van het vorenstaande wordt voor het opnemen van flexibiliteitsregels de volgende benadering gehanteerd.

- Flexibiliteitsregels alleen gebruiken als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn, voor de onderbouwing waarvan de toelichting de noodzakelijke bouwstenen bevat.
- Bij het besluit tot het opnemen van flexibiliteit planschade risico meewegen.
- Nadere eisen alleen stellen als er als regels zijn opgenomen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

5.3 Regeling overige bestemmingen

5.3.1 Gemengd

Naast de standaard die landelijk toegepast wordt, heeft de gemeente voor haar hele gemeentelijk gebied ook een standaard set van bestemmingen en aanduidingen. De bestemming Gemengd vraagt om een specificatie en is in de gemeente Roosendaal onderverdeeld in Gemengd - 1 tot en met Gemengd - 5.

In het voorliggend plan is de bestemming Gemengd - 4 opgenomen. De bestemmingsomschrijving van deze bestemming sluit aan bij de bestaande en gewenste functies in het winkelcentrum Tolberg. Voor het winkelcentrum is dan ook gebruik gemaakt van deze bestemming. Binnen deze bestemming zijn detailhandel, dienstverlenende bedrijven, horeca bedrijven tot en met categorie 2, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn nog bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water toegestaan.

5.3.2 Verkeer

De openbare gronden buiten het winkelcentrum zijn bestemd voor verkeer. In hoofdzaak zijn deze gronden bestemd voor parkeren en verblijfsruimte. Daarnaast zijn ook andere verkeersvoorzieningen zoals wegen, voet- en fietspaden, laad- en losvoorzieningen, speel- en sportvoorzieningen, groen en water toegestaan.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Onderhavig plan voor de uitbreiding van het winkelcentrum Tolberg is economisch uitvoerbaar. De ontwikkelingskosten worden gedekt uit de grondexploitatie. Met WP Retail Invest is een overeenkomst ondertekend.

De economische uitvoerbaarheid van de herontwikkeling van het winkelcentrum Tolberg - met inbegrip van de mogelijke planschade - is daarmee gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Inspraak en overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraakverordening van de gemeente heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 11 december 2017 tot 5 februari 2018 ter inzage gelegen en is het toegezonden aan de diverse overlegpartners. Tevens is op 9 januari 2018 een inloopavond gehouden in het wijkcentrum de Bergspil. Gedurende deze periode zijn diverse inspraak- en overlegreacties ontvangen. In bijlage 8 zijn de binnengekomen reacties samengevat en voorzien van een beantwoording. In deze bijlage is tevens aangegeven op welke onderdelen het ontwerpbestemmingsplan is aangepast als gevolg van de ingediende inspraak- en overlegreacties.