

Inspraak- en overlegrapport

“bestemmingsplan winkelcentrum Tolberg”

Gemeente Rosendaal

Mei 2018

Inleiding

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. Het bestemmingsplan Tolberg is op 21 december 2017 vastgesteld voor de gemeenteraad. De ontwikkeling voor het winkelcentrum Tolberg is niet meegenomen in het bestemmingsplan Tolberg omdat de plannen nog niet concreet genoeg waren op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan Tolberg in procedure ging.

Het bestemmingsplan "winkelcentrum Tolberg" bevat een nieuwe planologische- juridische regeling voor de gewenste ontwikkelingen. Hierbij wordt voorzien in de revitalisering van de interne en externe openbare ruimte van het winkelcentrum, vernieuwing van het dak en de overkapping en de uitbreiding van de winkelvloeroppervlakte.

Inspraak- en overlegrapportage bestemmingsplan “Winkelcentrum Tolberg”

Overlegreacties

GHOR Brabant Midden-West-Noord

Overlegreactie	Antwoord gemeente	Aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan
De GHOR geeft in haar reactie op het bestemmingsplan enkele opmerkingen ten aanzien van de bereikbaarheid en inrichting van het complex en de omgeving.	Het bestemmingsplan gaat niet over de inrichting van het complex en de omgeving. In de ontwerpfase van het gebouw en de buitenruimte zal rekening worden gehouden met de aangegeven opmerkingen	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

GGD Gezondheid, Milieu en Veiligheid Brabant

Overlegreactie	Antwoord gemeente	Aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan
De GGD geeft aan dat het plan niet leidt tot grote gevolgen voor de gezondheid van mensen in de omgeving. Ter inspiratie wijst zij wel op een document van GGD Nederland ten aanzien van gezonde ruimtelijke ontwikkelingen ten aanzien van het creëren van meerwaarde bij ruimtelijke ontwikkelingen ten aanzien van gezondheid.	Het bestemmingsplan gaat niet over de inrichting van het complex en de omgeving. In de ontwerpfase van het gebouw en de buitenruimte zal gekeken worden of er ten aanzien van gezondheid een meerwaarde gecreëerd kan worden. Het document waar de GGD naar verwijst zal hiervoor als inspiratie dienen.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Brandweer

Overlegreactie	Antwoord gemeente	Aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan
De brandweer geeft in haar reactie aan dat het bestemmingsplan geen specifieke aandachtspunten kent. Ten aanzien van externe veiligheid geldt het standaard advies dat de Brandweer voor ruimtelijke ontwikkelingen heeft	In de toelichting van het bestemmingsplan zal het advies van de Brandweer worden verwerkt.	De paragraaf Externe Veiligheid is op dit punt aangevuld.

Brabant Water

Overlegreactie	Antwoord gemeente	Aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan
Brabant Water geeft aan dat als gevolg van de ontwikkelingen in het bestemmingsplan mogelijk waterleidingen dienen te worden aangepast voor het realiseren van de uitbreiding van het winkelcentrum.	De in het plangebied gelegen waterleidingen zijn niet planologisch relevant en behoeven daarom in het bestemmingsplan geen bescherming. Bij de nadere uitwerking van de uitbreiding zal rekening gehouden met de in de omgeving liggende waterleidingen, voor eventuele aanpassing zal te zijner tijd contact worden opgenomen met Brabant Water	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Provincie Noord-Brabant

Overlegreactie	Antwoord gemeente	Aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan
Winkelcentrum Tolberg is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen het afsprakenkader Detailhandelsontwikkelingen West-Brabant is opgenomen dat het de gemeentelijke verantwoordelijkheid is om keuzes te maken over plannen met een lokale betekenis (< 2.500 m ²). De provincie kan zich dan ook vinden in de ontwikkeling.	De gemeente neemt de opmerking ter kennisgeving aan.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
Er wordt aandacht gevraagd voor het feit dat indien sprake is van uitbreiding van detailhandel er op basis van artikel 4.7 Vr de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording dient te bevatten in hoeverre de uitbreiding past binnen de regionale afspraken die gemaakt zijn in West Brabant. Verzocht wordt om in het ontwerpplan hier een verantwoording over op te nemen.	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-	De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld op dit punt.

Inspraak- en overlegrapportage bestemmingsplan “Winkelcentrum Tolberg”

	<p>Brabant’ is vastgesteld in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 13 december 2017.</p> <p>Op basis van de criteria omvang en koopkrachtafvloeiing / branchering wordt bepaald of een plan als lokaal kan worden aangemerkt of als (sub)regionaal.</p> <p>Het onderhavige plan voor Tolberg is getoetst aan de criteria van het afsprakenkader en past binnen de regionale afspraken.</p> <p>Dit zal ook zo worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.</p>	
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Inspraakreacties

Wijkcentrum de Bergspil

Inspraakreactie	Antwoord gemeente	Aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan
<p>In de voorbereiding van de procedure heeft het bestuur van het wijkcentrum aangegeven dat de nieuwe bebouwing zoals toen gepositioneerd onacceptabel was. Er was toen aangegeven dat het bespreekbaar was om de nieuwe accommodatie een kwartslag te draaien. Met deze argumenten is echter niks gedaan.</p>	<p>Onderzocht is of de nieuwe bebouwing op een andere wijze gepositioneerd kon worden, door het gebouw een kwartslag te draaien. Echter vanwege de beperkte ruimte op het plein en de afstand tussen het winkelcentrum en het fietspad en de basisschool is het niet mogelijk om het gebouw een kwartslag te draaien. Wel is in het stedenbouwkundig plan bekeken of er meer ruimte tussen het nieuwe pleingebouw en de Bergspil kan worden geboden. Dit heeft geleid tot het verschuiven van het pleingebouw in noordelijke richting</p>	<p>De reactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan</p>
<p>De smoel van het buurthuis zoals dat nu zichtbaar is voor het winkelend publiek zal verdwijnen, waardoor het aantal bezoekers van het wijkcentrum zal afnemen.</p>	<p>Met de uitbreiding van het winkelcentrum zal bij de vormgeving aandacht zijn voor de aanwezigheid van de Bergspil. Daarnaast wordt een gezamenlijke entree voor de Bergspil en de nieuwe gymzaal gerealiseerd.</p>	<p>De inspraakreactie leidt tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.</p>

Inspraak- en overlegrapportage bestemmingsplan “Winkelcentrum Tolberg”

	Vanaf de zijde van de Willem Dreesweg zal het zicht op de Bergspil worden behouden.	
De lichtinval voor de voorste kantoren zal verslechteren, waardoor ook de belangstelling voor deze kantoren zal afnemen, wat leidt tot een economische verslechtering.	De nieuwbouw wordt zodanig ontworpen dat de lichtinval voor de voorste kantoren zo veel mogelijk behouden blijft, onder meer door aan die zijde een goothoogte van 5 m aan te houden. Daarnaast is in het stedenbouwkundig plan het pleingebouw in noordelijke richting opgeschoven, waardoor er meer ruimte ontstaat tussen de nieuwbouw en de Bergspil. Ten slotte zijn deze kantoren aan de noordzijde gelegen, waardoor er van directe inval in de huidige situatie ook geen sprake is.	De inspraakreactie leidt tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.
De fietsenstalling van de Bergspil verdwijnt.	De uitbreiding van het winkelcentrum vindt niet plaats op de locatie van de fietsenstalling van de Bergspil. De fietsenstalling blijft gehandhaafd.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.
De economische waarde van het buurthuis zal verminderen	De ontwikkeling van het winkelcentrum heeft geen onevenredige gevolgen voor het buurthuis de Bergspil, niet is gebleken dat de economische waarde van het buurthuis als gevolg van de ontwikkeling van de winkelcentrum zal verminderen.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.
De parkeergelegenheid voor de bezoekers van de Bergspil zal drastisch verminderen.	De Bergspil maakt gebruik van de bestaande parkeerplaatsen rondom het winkelcentrum. Bij de herontwikkeling zal ook de buitenruimte worden heringericht. Hierbij zullen 46 extra parkeerplaatsen worden aangelegd, waarmee voorzien wordt in de extra vraag naar parkeerplaatsen voor de uitbreiding van het winkelcentrum. Ook in de toekomst zal er voldoende parkeergelegenheid zijn voor de functies in en rond het winkelcentrum, zoals de Bergspil.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.
De zichtbaarheid van de Bergspil vanaf de Willem Dreesweg aan de voorzijde zal in het niet vallen bij de nieuwbouw van 16 m hoog.	De voorgevel van de Bergspil ligt op 15 m van de Willem Dreesweg. De zijgevel van de uitbreiding het winkelcentrum ligt op 33 m van de Willem Dreesweg. Door deze afstandsverschillen zal ook het	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraak- en overlegrapportage bestemmingsplan “Winkelcentrum Tolberg”

	hoogteverschil tussen de nieuwbouw en de Bergspil vanaf de Willem Dreesweg meevallen en zal de Bergspil vanaf de Willem Dreesweg goed zichtbaar blijven.	
De bereikbaarheid van het wijkcentrum zal verslechteren doordat het taxivervoer de ingang voor mindervaliden niet meer kunnen bereiken.	Met de ontwikkeling van de nieuwbouw op het plein zal ook het plein opnieuw worden ingericht, waarbij een gezamenlijke entree voor de Bergspil en de nieuwe gymzaal wordt gerealiseerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de entree van de Bergspil en de bereikbaarheid voor mindervaliden.	De inspraakreactie leidt tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.
De risico's die buurthuizen in het algemeen lopen, door bijvoorbeeld de bereikbaarheid voor hulpdiensten zal door het gedeeltelijk inbouwen van het wijkcentrum in risicofactor toenemen.	Bij de herinrichting van de buitenruimte zal rekening gehouden worden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten, ook voor omliggende gebouwen.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.
Het gewenste terras aan de fietspadzijde zal niet langer mogelijk zijn en ook niet zichtbaar zijn voor het winkelend publiek, waardoor het wijkcentrum in een hoekje wordt gedreven.	De realisatie van de nieuwbouw staat de aanleg van een terras aan de noordzijde van het wijkcentrum niet in de weg.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.
Het wijkcentrum zal moeten investeren in camera's omdat gedeeltelijk het zicht van buitenaf wordt weggenomen.	Met de uitbreiding van het winkelcentrum zal een deel van het zicht van buitenaf worden weggenomen, daarbij geldt dat ook een deel aan de openbaarheid zal worden onttrokken en dat beveiliging in de vorm van camera's daarom niet nodig zal zijn.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

Haans Advocaten, namens Ondernemersvereniging Winkelcentrum Tolberg

Inspraakreactie	Antwoord gemeente	Aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan
<p>Voor de onderbouwing van de uitbreiding van 1.210 m² BVO wordt verwezen naar de effecten-analyse Tolbergcentrum van Strabo. De ondernemersvereniging heeft hier haar twijfels over.</p>	<p>In de effecten-analyse, uitgevoerd door Strabo BV, is uitgebreid onderbouwd dat binnen de wijk Tolberg behoefte bestaat aan deze uitbreiding. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat het onderzoek onvoldoende is voor de uitbreiding.</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>De effecten-analyse dateert uit het voorjaar van 2015 en de prognose voor detailhandelsruimte kan zijn afgenomen, bijvoorbeeld door de toename van webwinkels. De effecten-analyse is niet specifiek toegespitst op de planperiode van 10 jaar. De ondernemersvereniging betwijfelt of de behoefte nog actueel is.</p>	<p>De effecten-analyse is minder dan drie jaar oud. Binnen het verzorgingsgebied zijn weinig veranderingen die leiden tot andere conclusies dan in het rapport vermeld. Uit de actuele gegevens van Locatus (06-02-2018) blijkt dat het aanbod in de dagelijkse goederensector in Tolberg is afgenomen, daarbij is het omzetspotentieel (inwoners en bestedingsgemiddelden) niet wezenlijk veranderd. Ten aanzien van webwinkels kan worden gesteld, dat deze nauwelijks een effect hebben op de dagelijkse goederen sector. Het aandeel van internetbestedingen is volgens Supermarkt Vastgoed en Strabo ca. 1,6% van alle bestedingen in de dagelijkse goederensector.</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>Het koopstromenonderzoek is met 400 telefonische enquêtes, afgezet tegen het inwoneraantal van Roosendaal en Tolberg summier en niet representatief.</p>	<p>Een steekproef van 400 personen op een mogelijke populatie van 24.000 inwoners (binnen het onderzoeksgebied Tolberg, Kroeven/Langdonk overige stad Roosendaal en kernen rond Roosendaal: Wouw, Nispen, Heerle, Wouwse Plantage) ruim voldoende voor een representatief onderzoek.</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>Het detailhandelsbeleid van de gemeente staat haaks op bepaalde aspecten van de effecten-analyse. In het detailhandelsbeleid wordt gesteld dat alleen een uitbreiding mogelijk is, indien de uitbreiding zich richt op branches die</p>	<p>De ontwikkeling past binnen het detailhandelsbeleid. Het beleid geeft aan dat uitbreiding van het winkelcentrum Tolberg wenselijk is, om het winkelcentrum vitaal te houden. De effecten-analyse</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.</p>

Inspraak- en overlegrapportage bestemmingsplan “Winkelcentrum Tolberg”

<p>momenteel niet vertegenwoordigd zijn in het winkelcentrum.</p>	<p>onderschrijft dat uitbreiding van het winkelcentrum past binnen de behoefte in het marktgebied van het winkelcentrum. Het is in het bestemmingsplan niet mogelijk om een branchering op te nemen die alleen ziet op vestiging van branches die nog niet zijn vertegenwoordigd in het winkelcentrum (zie ook het Arrest van het Europese Hof inzake Appingedam).</p>	
<p>In het beleid wordt een beperkte schaalvergroting van het supermarktaanbod en uitbreiding van versspecialzaken en drogisterij-artikelen niet realistisch geacht, omdat het aanbod op dat vlak al zeer compleet is. Toch wordt in de effecten-analyse een behoefte van 1.570 m² aangehouden en in het plan 700-900 m² toegevoegd ten aanzien van de dagelijkse artikelensector. Dit staat niet in verhouding tot de inschatting van de behoefte in het gemeentelijk beleid.</p>	<p>De effecten-analyse is uitgevoerd aan de hand van een representatief koopstromenonderzoek. Hieruit blijkt dat binnen de wijk Tolberg binnen de dagelijkse goederensector een marktruimte is van 1.570 m² BVO. In het gemeentelijk beleid staat dat een beperkte uitbreiding van het winkelcentrum wenselijk is, in het beleid is deze uitbreiding niet gekwantificeerd. Een uitbreiding van 960 m² WVO voor de bestaande en nieuwe winkels is relatief beperkt in verhouding tot de berekende behoefte.</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>Ten aanzien van de niet-dagelijkse goederen wordt in het beleid overwogen dat de meeste niet-dagelijkse branches in het profiel van het wijkcentrum momenteel al vertegenwoordigd zijn. Hoogstens zou een schaalvergroting of de toevoeging van een enkele nieuwe zaak aan de orde zijn. In de effecten-analyse is aangegeven dat uitbreidingsruimte niet te berekenen is, dus heeft men zich gebaseerd op een benchmark analyse van Locatus. De daadwerkelijke behoefte van de wijk Tolberg is niet onderzocht. Onduidelijk is of in de benchmark rekening is gehouden met demografie en inkomensniveau van vergeleken steden. De behoefte kan op basis daarvan nogal verschillen, desondanks wordt 500-700 m² BVO mogelijk gemaakt.</p>	<p>Het aantal winkels in de niet-dagelijkse sector bedroeg ten tijde van het opstellen van de effecten-analyse (en het detailhandelsbeleid van de gemeente) slechts 2 winkels. Daarom kon Strabo geen representatieve meting van de koopkrachtbinding en koopkrachttoevoering uitvoeren. Om deze reden is door Strabo voor de niet-dagelijkse goederensector een benchmarkanalyse gedaan, waarbij gekeken is naar centra van vergelijkbare wijken. Uitkomst hiervan is dat in de benchmark een omvang voor de niet-dagelijkse goederensector in het winkelcentrum van 500 tot 700 m² BVO.</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.</p>

Inspraak- en overlegrapportage bestemmingsplan “Winkelcentrum Tolberg”

<p>Gelet op de bestaande leegstand en de tegenstrijdigheden in de effecten-analyse en het gemeentelijk beleid heeft de ondernemingsvereniging twijfels bij de behoefte aan de uitbreiding waar in wordt voorzien.</p>	<p>Er is momenteel beperkte leegstand binnen het winkelcentrum, momenteel staan twee kleine units leeg en een grotere unit. In verband met de herontwikkeling van het winkelcentrum is het voor de eigenaar niet wenselijk om op dit moment langdurige huurcontracten aan te gaan. Er is dan ook sprake van strategische leegstand.</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>In de mobiliteitstoets wordt gesteld dat de parkeerbehoefte bepaald is aan de hand van de aanwezige functies. In de memo wordt vervolgens voor de bestaande behoefte uitgegaan van de parkeernorm Winkel: wijk- en buurtcentrum. Het genoemde uitgangspunt wordt dan ook niet gehanteerd.</p>	<p>In het ontwerpbestemmingsplan zal de mobiliteitstoets en de beschrijving in de toelichting worden aangepast. Uitgegaan wordt van de uitbreiding van het winkelcentrum en de bijbehorende parkeerbehoefte. Daarbij zal gebruik gemaakt worden van de meest voor de hand liggende parkeernorm conform het gemeentelijk beleid. Voor het winkelcentrum is dat Winkel: wijk- en buurtcentrum. In deze norm is rekening gehouden met de verschillende soorten detailhandel die in een wijkwinkelcentrum zijn gevestigd.</p>	<p>In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de paragraaf parkeren aangepast.</p>
<p>De bestaande behoefte kan niet worden berekend alleen aan de hand van de algemene norm ‘Winkel: wijk- en buurtcentrum’. In het winkelcentrum zijn twee supermarkten aanwezig waar een hogere parkeernorm voor geldt.</p>	<p>Zoals hiervoor gesteld zal de paragraaf ten aanzien van parkeren worden aangepast. Hierbij zal worden uitgegaan van de beoogde uitbreiding en de bijbehorende parkeerbehoefte.</p>	<p>In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de paragraaf parkeren aangepast.</p>
<p>Daarnaast is er ten westen van het plangebied nog een aantal functies gelegen die ook gebruik maken van de parkeerplaatsen rondom het winkelcentrum die niet zijn meegenomen in de berekening. De bestaande behoefte is dan ook groter dan berekend.</p>	<p>Het bestemmingsplan maakt uitsluitend de uitbreiding van het winkelcentrum mogelijk. Hiervoor dient uitsluitend te worden gekeken naar de extra parkeerbehoefte die nodig is voor de functies die worden uitgebreid, in dit geval de winkelfunctie van het Tolbergcentrum. Voor het bestaande winkelcentrum is op 21 december 2017 een recent bestemmingsplan vastgesteld. Daarnaast blijkt uit cijfers geen knelpunten in de huidige situatie ten aanzien van parkeren.</p>	<p>In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de paragraaf parkeren aangepast.</p>

Inspraak- en overlegrapportage bestemmingsplan “Winkelcentrum Tolberg”

<p>De Nota Parkeernormen stamt uit 2011, terwijl het autobezit in Nederland nog elk jaar toeneemt. In de Nota wordt ook gezinspeeld dat de normen met de tijd mee moeten gaan. De ondernemersvereniging betwijfelt of de Nota nog actueel genoeg is om als grondslag te dienen.</p>	<p>In de nota wordt aangehaald dat het CROW bezig is met nieuwe normen, echter wordt ook gesteld dat de normen die in de Nota zijn opgenomen zijn gebaseerd op de ervaringen met de normen uit de eerdere parkeernota. Omdat er toentertijd geen problemen waren, was er geen aanleiding om de parkeernormen te wijzigen. De nota parkeernormen uit 2011 is nog actueel genoeg voor toetsing van toekomstige ontwikkelingen. Bovendien blijkt uit vaste jurisprudentie dat een historisch tekort als gevolg van gewijzigde parkeernormen niet voor alle functies hoeft te worden opgelost.</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>De gehanteerde methodiek is ook vreemd. Bij eerdere uitbreidingen werd van de initiatiefnemer verlangd om overeenkomstig de toename van het BVO ook nieuwe parkeerplaatsen te realiseren. Nu wordt de bestaande parkeergelegenheid op een hoop gegooid en aangewend om de uitbreiding op te vangen. Hierdoor worden bestaande ondernemers onevenredig in hun belangen geschaad.</p>	<p>Op basis van deze opmerking zal in het ontwerpbestemmingsplan worden gerekend met de uitbreiding van het winkelcentrum, zodat de parkeerbehoefte van de uitbreiding van het winkelcentrum is berekend.</p>	<p>In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de paragraaf parkeren aangepast.</p>
<p>In het plan is er voor gekozen om het hele bouwvlak te bestemmen als Gemengd – 4, waarin verschillende functies zijn toegestaan. Deze methodiek brengt met zich mee dat de gemeente niet kan sturen op de verhoudingen tussen detailhandel en maatschappelijk, wat wel van belang is voor het evenwicht binnen het winkelcentrum Tolberg. Een goede ruimtelijke ordening eist dan ook dat de bestaande maatschappelijke functies een eigen bestemming krijgen, waarin commerciële functies zijn uitgesloten.</p>	<p>In de opzet van het bestemmingsplan is gekozen om het hele gebied van winkelcentrum Tolberg mee te nemen en te bestemmen. Op 21 december 2017 is het bestemmingsplan Tolberg vastgesteld, waarin ook het huidige winkelcentrum is bestemd. Hierin heeft ook de Bergspil de bestemming Gemengd – 4. De bestemmingslegging uit dit bestemmingsplan is ook gehanteerd voor de uitbreiding van het winkelcentrum.</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>De groenstructuur rondom het wijkwinkelcentrum is bestemd als verkeer, terwijl de groene loper langs de Willem Dreesweg deel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur van de wijk.</p>	<p>De groenstructuur zal net als in het recent vastgestelde bestemmingsplan worden bestemd als Groen.</p>	<p>De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan.</p>

Dentons Boekel, namens Supermarkt Van Gorp B.V, Plus Vastgoed B.V en Plus Retail B.V.

Inspraakreactie	Antwoord gemeente	Aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan
<p>De Plus begrijpt dat een herontwikkeling ten goede kan komen aan het functioneren van het winkelcentrum, echter de enorme uitbreiding is niet noodzakelijk en zal ten nadele komen van de bestaande winkeliers en voorzieningenstructuur van Roosendaal en de wijk Tolberg.</p>	<p>De herontwikkeling en de uitbreiding passen binnen het gemeentelijk beleid en zijn zowel kwalitatief als kwantitatief een verbetering voor het winkelcentrum en daarmee de voorzieningenstructuur van Tolberg. De effecten-analyse onderschrijft dat uitbreiding van het winkelcentrum past binnen de behoefte in het marktgebied van het winkelcentrum. Het is in het bestemmingsplan niet mogelijk om een branchering op te nemen die alleen ziet op vestiging van branches die nog niet zijn vertegenwoordigd in het winkelcentrum (zie ook het Arrest van het Europese Hof inzake Appingedam).</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>De uitbreiding voorziet niet in een actuele behoefte en goede ruimtelijke ordening en is tevens in strijd met het vigerende detailhandelsbeleid.</p>	<p>De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid dat er op gericht is om wijkwinkelcentra vitaal te houden. De uitbreiding van het winkelcentrum staat ook als zodanig benoemd in het beleid van de gemeente. Daarnaast blijkt uit het onderzoek dat is uitgevoerd door Strabo voldoende marktruimte voor uitbreiding van het winkelcentrum.</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>Binnen de bestemming Gemengd – 4 zijn diverse vormen van gebruik. Enkele vormen hiervan zijn beperkt tot de begane grond en daarmee ten onrechte onder het overgangsrecht geplaatst.</p>	<p>In de opzet van het bestemmingsplan is gekozen om het hele gebied van winkelcentrum Tolberg mee te nemen en te bestemmen. Op 21 december 2017 is het bestemmingsplan Tolberg vastgesteld, waarin ook het huidige winkelcentrum is bestemd. De bestemmingslegging uit dit bestemmingsplan is ook gehanteerd voor de uitbreiding van het winkelcentrum. In het bestemmingsplan Tolberg is een beperking tot de begane grond voor verschillende functies opgenomen.</p>	<p>De inspraakreactie leidt tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.</p>

Inspraak- en overlegrapportage bestemmingsplan “Winkelcentrum Tolberg”

	Voor de bedrijfsruimtes van de Plus op de verdieping zal dat in het nieuwe bestemmingsplan worden hersteld, en zal hiervoor een aanduiding worden opgenomen.	
Op basis van de regels van het bestemmingsplan zijn alle vormen van detailhandel mogelijk binnen de bestemming, dit sluit niet aan bij de door de eigenaar gepresenteerde plannen of de onderzoeken die gedaan zijn in het kader van het bestemmingsplan.	In het licht van het arrest van het Europese Hof in de zaak Appingedam is het niet mogelijk om op, andere dan ruimtelijke gronden, te voorzien in een branchering. Uit de effecten-analyse blijkt dat binnen het marktgebied van het winkelcentrum voldoende ruimte is voor de uitbreiding van het winkelcentrum. In de realisatieovereenkomst tussen de gemeente en de eigenaar zijn privaatrechtelijk afspraken gemaakt over het type detailhandel dat ter plaatse gerealiseerd zal worden. Hierin is onder meer vastgelegd dat in de uitbreiding geen supermarkt zal worden gerealiseerd.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.
De ontwikkeling staat haaks op het detailhandelsbeleid van de gemeente dat onder voorwaarde een bescheiden uitbreiding toestaat. De ontwikkeling moet binnen het gemeentelijk beleid passen.	De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid dat er op gericht is om wijkwinkelcentra vitaal te houden. De uitbreiding van het winkelcentrum staat ook als zodanig benoemd in het beleid van de gemeente.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.
Het behoefteonderzoek is te oud en onjuist.	Het rapport is minder dan drie jaar oud. Binnen het verzorgingsgebied zijn weinig veranderingen die leiden tot andere conclusies dan in het rapport vermeld. Uit de actuele gegevens van Locatus (06-02-2018) blijkt dat het aanbod in de dagelijkse goederensector in Tolberg is afgenomen, daarbij is het omzetpotentieel (inwoners en bestedingsgemiddelden) niet wezenlijk veranderd.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.
Op basis van de plannen van de eigenaar, en om te voldoen aan het beleid van de gemeente en een goede ruimtelijke ordening dienen er specifieke bestemmingen te worden opgenomen per onderdeel van het programma. Waaronder maatschappelijk voor de Bergspil en een aanduiding voor de passage dat daar geen detailhandel kan worden gevestigd. Of het opnemen van een maximaal	In de opzet van het bestemmingsplan is gekozen om het hele gebied van winkelcentrum Tolberg mee te nemen en te bestemmen. Op 21 december 2017 is het bestemmingsplan Tolberg vastgesteld, waarin ook het huidige winkelcentrum is bestemd. De bestemmingslegging uit dit bestemmingsplan is ook gehanteerd voor de uitbreiding van het winkelcentrum.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraak- en overlegrapportage bestemmingsplan “Winkelcentrum Tolberg”

<p>aantal te realiseren oppervlak bvo per gebruiksvorm, in ieder geval voor detailhandel.</p>	<p>Hierin is ook geen specifieke maatschappelijke bestemming voor de Bergspil opgenomen en ook geen maximum oppervlak voor de verschillende gebruiksfuncties.</p>	
<p>Om te voorkomen dat ongewenste en met beleid strijdige detailhandelsfuncties worden gerealiseerd dienen tevens brancheringsregels te worden opgenomen en zal het maximaal aantal toegelaten supermarkten worden beperkt tot 2 en dient het maximaal toegestane oppervlak van de bestaande supermarkten te worden opgenomen.</p>	<p>In het licht van het arrest van het Europese Hof in de zaak Appingedam is het niet mogelijk om op, andere dan ruimtelijke gronden, te voorzien in een branchering. Privaatrechtelijk is met initiatiefnemer overeengekomen dat geen derde supermarkt wordt opgericht. Daarbij is het gemeentelijk beleid dat supermarkten een omvang hebben van 1000m² – 1500 m² WVO.</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>Ten aanzien van parkeren valt op dat deze uitsluitend zien op gevallen waarbij sprake is van een aanvraag omgevingsvergunning. Dit is onjuist, ook gebruikswijzigingen die geen omgevingsvergunning vereisen dienen te worden getoetst aan de Nota parkeernormen.</p>	<p>In het bestemmingsplan is aangesloten bij de regels zoals deze zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Tolberg, dat is vastgesteld op 21 december 2017. Dit is in lijn met het beleid van de gemeente dat alleen toetsing plaatsvindt in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning.</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>Ten onrechte is niet vastgelegd dat de parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd en in stand gelaten binnen het plangebied.</p>	<p>In het bestemmingsplan is aangesloten bij de regels zoals deze zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Tolberg, dat is vastgesteld op 21 december 2017. Hierin is ook niet opgenomen dat de gerealiseerde parkeerplaatsen in stand gehouden dienen te worden. De nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte en worden na realisatie overgedragen aan de gemeente. De gemeente draagt zorg voor het in stand houden van de parkeerplaatsen.</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>Ten onrechte is niets geregeld voor de compensatie van parkeerplaatsen die in het verleden niet zijn aangelegd of zijn komen te vervallen door de uitbreidingsplannen uit het voorontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>Het bestemmingsplan voorziet alleen in de uitbreiding van het winkelcentrum. Op basis van tellingen blijkt niet dat er op dit moment sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen rondom het winkelcentrum.</p>	<p>De gewijzigde mobiliteitstoets zal worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.</p>

Inspraak- en overlegrapportage bestemmingsplan “Winkelcentrum Tolberg”

<p>De regels voorzien ten onrechte niet in maatvoering voor te realiseren parkeerplaatsen. Deze dienen minimaal gelijk te blijven aan de huidige maatvoering.</p>	<p>In het bestemmingsplan is aangesloten bij de regels zoals deze zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Tolberg, dat is vastgesteld op 21 december 2017. Hierin worden ook geen regels gesteld ten aanzien van de maatvoering van parkeerplaatsen. In het ontwerp van de buitenruimte is voor de maatvoering van de parkeerplaatsen aangesloten bij de maatvoering van de bestaande parkeerplaatsen.</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>Er ontbreekt een door een onafhankelijk verkeersbureau uitgevoerd representatief onderzoek naar verkeersintensiteiten, parkeerbalans, parkeerdruk en parkeerbehoefte op het maatgevende moment in de huidige situatie.</p>	<p>In de aangepaste mobiliteitstoets wordt ingegaan op de gevolgen van de uitbreiding op de verkeerssituatie ter plaatse.</p>	<p>De gewijzigde mobiliteitstoets zal worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>Er wordt in het onderzoek gewerkt met verouderde normen, hierbij dienen de nieuwe CROW-normen uit 2012 te worden toegepast. Er is een ernstige onderschatting van de parkeersituatie is hiervan het gevolg.</p>	<p>Het onderzoek zal op het onderdeel parkeren worden aangepast. Uitgangspunt hierbij is de uitbreiding van het winkelcentrum, waarbij deze zal worden getoetst aan de door de gemeente vastgestelde parkeernormen.</p>	<p>De gewijzigde mobiliteitstoets zal worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>Er wordt geen rekening gehouden met andere gebruikers van de bestaande parkeerplaatsen.</p>	<p>In het aangepaste bestemmingsplan zal in de mobiliteitstoets de uitbreiding van het winkelcentrum als uitgangspunt worden gehanteerd.</p>	<p>De gewijzigde mobiliteitstoets zal worden verwerkt in het bestemmingsplan.</p>
<p>De parkeerplaatsen die uit het verleden moeten worden gecompenseerd zijn ten onrechte niet meegenomen.</p>	<p>Het bestemmingsplan voorziet alleen in de uitbreiding van het winkelcentrum. Op basis van tellingen blijkt niet dat er op dit moment sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen rondom het winkelcentrum.</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>Uit onderzoek dat door Goudappel Coffeng is uitgevoerd in opdracht van de Plus blijkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De parkeerdruk in bepaalde secties hoger is dan 85%. - De parkeernormen waaraan getoetst worden dateren uit 2006, op basis van de parkeerdrukcijfers blijkt dat de huidige CROW-normen beter passend zijn voor de huidige praktijk. 	<ul style="list-style-type: none"> - Uit het onderzoek van Goudappel Coffeng blijkt dat delen van het parkeerterrein inderdaad een hogere parkeerdruk dan 85% kennen, echter is de algemene parkeerdruk rondom het winkelcentrum lager dan 85%. - Uit het onderzoek van Goudappel Coffeng blijkt dat in de huidige situatie geen sprake is van een te hoge parkeerdruk. Uit deze cijfers blijkt dan ook niet dat de parkeernormen die in de Nota 	<p>De gewijzigde mobiliteitstoets zal worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.</p>

Inspraak- en overlegrapportage bestemmingsplan “Winkelcentrum Tolberg”

<p>- Op basis van de landelijke kencijfers blijkt voor het hele winkelcentrum en omliggende functies die ook gebruik maken van de parkeerplaatsen een behoefte van 389 parkeerplaatsen op het maatgevende moment. Op basis van de geplande toekomstige capaciteit van 312 ontstaat een tekort van 77 parkeerplaatsen.</p>	<p>parkeernormen uit 2011 zijn gehanteerd onvoldoende zijn.</p> <p>- In de aangepaste mobiliteitstoets zal een berekening worden opgenomen die uitgaat van de uitbreiding van het winkelcentrum.</p>	
<p>Er is ten onrechte niet gekeken naar de maximale planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan. Dit is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Van zorgvuldige voorbereiding is geen sprake.</p>	<p>Er is in het bestemmingsplan gekeken naar de uitbreiding die de initiatiefnemer voor ogen heeft. Voor het bestaande winkelcentrum is op 21 december 2017 een bestemmingsplan vastgesteld, waarin de bestaande mogelijkheden zijn vastgelegd. Deze mogelijkheden zijn in het bestemmingsplan Winkelcentrum Tolberg overgenomen.</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>De onderzoeken die ouder zijn dan 2 jaar zijn verouderd en niet representatief.</p>	<p>Hier wordt bedoeld op de effectbeschrijving winkelcentrum Tolberg. Het rapport is minder dan drie jaar oud. Binnen het verzorgingsgebied zijn weinig veranderingen die leiden tot andere conclusies dan in het rapport vermeld. Uit de actuele gegevens van Locatus (06-02-2018) blijkt dat het aanbod in de dagelijkse goederensector in Tolberg is afgenomen, daarbij is het omzetspotentieel (inwoners en bestedingsgemiddelden) niet wezenlijk veranderd.</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.</p>

OBS De Rietgoor

Insprakreactie	Antwoord gemeente	Aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan
<p>Het gebouw wordt 16 meter hoog. De vraag is of dit lichtinval bij de basisschool zal wegnemen. Tijdens de inloopavond is toegezegd dat dit wordt onderzocht.</p>	<p>De in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte betreft een nokhoogte. De hoogte aan de rand van het plein is lager de goothoogte bedraagt ten hoogste 12 m. Er zijn schaduwberekeningen gedaan voor de nieuwbouw, deze worden verwerkt in het bestemmingsplan.</p>	<p>De inspraakreactie leidt tot aanpassing in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>De gymzaal wordt op de verdieping gerealiseerd, het is niet praktisch vanwege kinderen en ouderen. Hoe gaan deze groepen gebruik maken van de ruimte.</p>	<p>De gymzaal is een openbaar gebouw en zal als zodanig ook aan alle voorwaarden uit het bouwbesluit moeten voldoen. Hieronder valt ook de toegang tot gebouwen en verdiepingen.</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>De Bergspil wordt door realisatie nagenoeg onzichtbaar voor de omgeving. Is nagedacht over de functie van de Bergspil voor de wijk? Er liggen kansen voor het wijkcentrum om samen te werken met de gemeente, in plaats van het te verstoppen.</p>	<p>De Bergspil blijft een belangrijke bijeenkomstfunctie behouden voor de wijk. Het wijkcentrum wordt dan ook niet verstopt, maar blijft zijn eigen presentatie aan de Willem Dreesweg houden. In het stedenbouwkundig plan is gekeken naar de mogelijkheden om nog meer rekening te houden met de Bergspil. Hierbij is het pleingebouw verschoven in noordelijke richting, waardoor meer ruimte ontstaat tussen de nieuwbouw en de Bergspil.</p>	<p>De inspraakreactie leidt tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>Het is fijn dat het winkelcentrum wordt opgeknapt.</p>	<p>De gemeente vindt het ook belangrijk dat het winkelcentrum wordt geherstructureerd en is blij te vernemen dat andere partijen dat ook vinden.</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>Zoals de basisschool begreep is er weinig communicatie tussen de gemeente en eigenaar van het winkelcentrum enerzijds en de bewoners en winkeleigenaren anderzijds. Het is jammer dat van te voren nooit aan mensen in de wijk is gevraagd hoe zij denken over het winkelcentrum. Eenzijdig plannen maken en geen draagvlak zorgen voor weinig betrokkenheid. Er zijn voornamelijk negatieve</p>	<p>In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is een drukbezochte inloopavond georganiseerd. Tijdens deze avond heeft de gemeente ook veel positieve reacties gehoord op de herontwikkeling van het winkelcentrum.</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.</p>

Inspraak- en overlegrapportage bestemmingsplan “Winkelcentrum Tolberg”

reacties. Vooral ten aanzien van het creëren van extra winkelruimten en geen huurders tot nu toe.		
Belangrijk is om de veiligheid van de kinderen en ouders te waarborgen op de parkeerplaatsen. Auto's staan nu vaak op de stoep geparkeerd en dat zorgt voor onveilige situaties. Zeker als hulpdiensten er langs moeten of als kinderen naar school worden gebracht. Zijn er na de uitbreiding ook voldoende parkeerplaatsen.	In het ontwerp van de buitenruimte zal rekening worden gehouden met de wensen van de school, de veiligheid voor het brengen en halen van kinderen en de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Ten behoeve van de ontwikkeling worden op het bestaande parkeerterrein extra parkeerplaatsen gerealiseerd.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

AIM Advocaten, namens Wereldhave

Inspraakreactie	Antwoord gemeente	Aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan
Wereldhave is eigenaar van een groot deel van het winkelcentrum de Roselaar in het centrum van Roosendaal. De Roosendaalse binnenstad kampt met veel leegstand. Beleidsmatig wordt vanuit de gemeente ingezet op versterking van de binnenstad. Dit wordt ondergraven door het feit dat de gemeente nu een forse uitbreiding van winkelmeters toelaat. De beschikbare winkelmeters binnen de gemeente moeten juist worden verlaagd. Prioriteit moet liggen bij het kwalitatief versterken van winkelgebieden met daar waar mogelijk reductie van winkelmeters.	In het beleid van de gemeente wordt ingezet op zowel het versterken van de binnenstad als het behoud van wijkwinkelcentra in de rest van de stad. De uitbreiding van het winkelcentrum Tolberg maakt onderdeel uit van het versterken van de positie van het wijkwinkelcentrum. Voor het winkelcentrum Tolberg kan dit samen met een uitbreiding van het winkelcentrum, waar op basis van de effecten-analyse nog voldoende marktruimte is voor uitbreiding. Winkelcentrum Tolberg heeft een wijkverzorgende functie voor de wijk Tolberg met name in het segment van de dagelijkse boodschappen. De binnenstad heeft een functie voor Roosendaal en de regio met name op het gebied van niet-dagelijkse goederen, horeca en ontspanning. Dit zijn twee verschillende functies die elkaar aanvullen en niet concurreren.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.
Met het voorliggend plan wordt het tegenovergestelde gedaan. Het bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding	De uitbreiding voorziet in zowel een kwalitatieve als kwantitatieve impuls voor het winkelcentrum Tolberg, zoals blijkt uit de conclusies van de effecten-analyse.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraak- en overlegrapportage bestemmingsplan “Winkelcentrum Tolberg”

van 25% van het winkelcentrum. Een dergelijke uitbreiding is ongewenst.		
Deze uitbreiding past niet binnen het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Een uitbreiding van 25% tot 33% is niet bescheiden.	Zoals hiervoor al aangegeven past de ontwikkeling van het winkelcentrum binnen het beleid van de gemeente om de wijkwinkelcentra te behouden en te versterken.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.
Er is niet gegarandeerd dat aan de overige randvoorwaarden om uitbreiding toe te staan wordt voldaan. Zo geldt als een voorwaarde dat een eventuele uitbreiding moet richten op een nog niet aanwezige branche in het winkelcentrum, waarbij een derde supermarkt wordt uitgesloten. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt dit echter wel mogelijk. De conclusie dat de uitbreiding past binnen gemeentelijk beleid is dan ook onnavolgbaar.	Het is niet mogelijk om dergelijke brancheringsregels in het bestemmingsplan op te nemen indien geen duidelijke ruimtelijke argumenten hiervoor aanwezig zijn. Met de eigenaar van het winkelcentrum zijn in een realisatieovereenkomst afspraken gemaakt over de invulling van de winkels. Eén van die afspraken is dat geen derde supermarkt wordt gerealiseerd in winkelcentrum Tolberg.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.
De uitbreidingsruimte in het bestemmingsplan is zodanig dat dit twee tot drie winkels mogelijk maakt, die zich dan niet zullen vestigen in de binnenstad, en daarmee dus ten kosten gaan van de Roosendaalse binnenstad.	Op basis van de effecten-analyse Winkelcentrum Tolberg blijkt dat binnen het marktgebied van het wijkwinkelcentrum nog voldoende vraag is om aan de ontwikkeling te voldoen.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.
Wereldhave verzoekt de gemeente af te zien van de uitbreiding van het winkelcentrum Tolberg en topprioriteit te geven aan de binnenstad, terwijl in Tolberg wordt ingezet op kwalitatieve verbetering zonder toevoeging van winkelmeters.	Het gemeentelijk beleid zet in op zowel het versterken van de binnenstad als het behoud en vitaal houden van het wijkwinkelcentra, waaronder wijkwinkelcentrum Tolberg. De uitbreiding van het winkelcentrum past daarmee in binnen het gemeentelijk beleid, daar binnen het marktgebied van het winkelcentrum nog voldoende vraag is voor de uitbreiding.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.