

Bestemmingsplan 'Winkelcentrum Tolberg' – nota zienswijzen

1. Algemeen

De eigenaar van het winkelcentrum Tolberg heeft een plan ontwikkeld voor de herontwikkeling en herstructurering van het centrum. De interne en externe openbare ruimte worden gerevitaliseerd, het dak en de overkapping worden vernieuwd en de winkelvloeroppervlakte wordt uitgebreid.

Met ingang van 25 juni 2018 is het ontwerpbestemmingsplan 'Winkelcentrum Tolberg' gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode was het voor één ieder mogelijk een zienswijze in te dienen. In totaal zijn er drie zienswijzen ingediend.

Nr. 1	Mr. R.H.U. Keizer, namens de Ondernemersvereniging Tolberg	Tolbergcentrum 172, 4708 HK Roosendaal
Nr. 2	Mr. V. Leij, namens <ul style="list-style-type: none"> - Supermarkt Van Gurp BV - PLUS Vastgoed BV - PLUS Retail BV 	Tolbergcentrum 172, 4708 HK Roosendaal Archimedeslaan 21, 3584 BA Utrecht Archimedeslaan 21, 3584 BA Utrecht
Nr. 3	Wijkcentrum de Bergspil	Tolbergcentrum 158, 4708 HK Roosendaal

2. Termijnstelling

De termijn voor het indienen van zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan liep af op maandag 6 augustus 2018. De belanghebbenden hebben hun zienswijze tijdig ingediend.

3. Behandeling zienswijzen

Uitbreiding detailhandel / bestemmingsmethodiek

In de zienswijzen wordt gesteld dat het plan voorziet in een te grote uitbreiding van detailhandel waaraan geen behoefte zou zijn. Er is op dit moment al veel leegstand. Het onderliggende onderzoek van Strabo zou gedateerd zijn. In dat verband wordt gesteld dat detailhandel niet op het gehele oppervlak met de bestemming 'gemengd-4' zou moeten worden toegestaan en dat de verschillende functies onder de bestemming 'gemengd-4' aan een specifieke locatie op de verbeelding moeten worden toegewezen. Ook wordt gepleit voor het maximaliseren van het aantal toegestane supermarkten tot 2.

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan 'Winkelcentrum Tolberg' verschaft een planologische regeling voor een gewenste uitbreiding van Winkelcentrum Tolberg. Deze plannen waren ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan 'Tolberg' nog niet gereed om te worden meegenomen, zodat deze nu in een apart bestemmingsplan zijn opgenomen. Ten opzichte van het bestemmingsplan 'Tolberg', vastgesteld op 21 december 2017 en onherroepelijk op 24 april 2018 voorziet onderhavig bestemmingsplan in een uitbreiding van 1.210 m² aan vloeroppervlak met de bestemming 'gemengd-4'. Binnen deze bestemming is niet enkel detailhandel op de begane grond mogelijk, maar ook dienstverlening op de begane grond, horecabedrijven op de begane grond voor zover deze voorkomen in categorie 1 t/m 2 in de Staat van Horeca-activiteiten, kantoren, maatschappelijke voorzieningen (bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- /kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven, (woon)zorg en welzijn) en bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water. Deze functies werden alle reeds mogelijk gemaakt onder het reeds vastgestelde

bestemmingsplan 'Tolberg', binnen de bestemming 'gemengd-4' en zijn daarom ook niet te kwalificeren als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Onder het reeds vastgestelde bestemmingsplan 'Tolberg' had ook de locatie van 'De Bergspil' reeds de bestemming 'gemengd-4' met alle hiervoor opgesomde functies, zodat dit plan daarin ook geen wijziging teweeg brengt.

In artikel 3.1.2, tweede lid, van het Bro is bepaald dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten met betrekking tot branches van detailhandel. Het al dan niet vaststellen van regels met betrekking tot branchering behoort tot de beleidsruimte van de raad, zo blijkt uit vaste rechtspraak van de Afdeling (bijvoorbeeld ABRvS 16 mei 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1625).

Met het ontwerpbestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het detailhandelsbeleid, deze is gericht op het vitaal houden van winkelcentrum Tolberg, waarbij een uitbreiding van dit winkelcentrum in het beleid is voorzien en benoemd. De gemeente heeft de eigenaar/initiatiefnemer van het plan gevraagd door Strabo een geactualiseerde versie van haar Effectenanalyse te laten maken. Deze is aangeleverd middels een versie augustus 2018. Op basis van deze recente gegevens wordt opnieuw geconcludeerd dat voldoende marktruimte voor de uitbreiding van het winkelcentrum bestaat. Een uitbreiding is daarnaast ook noodzakelijk om het huidige winkelcentrum te optimaliseren en te moderniseren. Daarvoor is een moderne (grotere) maatvoering per winkel vereist zodat ook een vollediger assortiment per winkel gevoerd kan worden en een verbeterde winkelpresentatie mogelijk wordt van onder meer enkele huidige huurders. De uitbreiding is daarmee slechts gedeeltelijk een kwantitatieve toevoeging van vierkante meters en biedt vooral ook ruimte voor een kwalitatieve impuls aan het huidige aanbod.

Gelet op het beleid om slechts beperkt nieuwe supermarkten in wijk- en buurtcentra toe te staan zal aan de toegestane functie detailhandel op de begane grond wel de restrictie worden verbonden dat niet meer dan twee supermarkten ter plaatse van de bestemming 'gemengd-4' zijn toegestaan. Het bestemmingsplan zal met het oog daarop gewijzigd worden vastgesteld.

Tevens zal op de verbeelding de aanduiding passage worden toegevoegd. Daar waar de aanduiding passage geldt, is uitsluitend verkeer ten behoeve van detailhandel toegestaan. Door beide aanpassingen wordt deels tegemoet gekomen aan de zienswijzen.

Parkeren

In de zienswijzen wordt gesteld dat het plan foutieve regels voor parkeren bevat. Daarbij is ten onrechte geen rekening gehouden met een reeds bestaand tekort aan parkeerplaatsen. Deze regels zouden ten onrechte niet als voorwaardelijke verplichting zijn opgenomen en zouden ten onrechte niet zien op gebruikswijzigingen.

Reactie

Als uitgangspunt geldt dat een plan enkel de parkeervoorziening dient te borgen die nodig is vanwege dit plan. De Afdeling heeft onder meer in de uitspraak van 11 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2755 overwogen dat bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening dient te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort kan als regel buiten beschouwing worden gelaten.

Uit de toelichting blijkt dat het plan voorziet in de parkeerbehoefte die samenhangt met de omvang van de toevoeging van functies ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. De raad ziet geen aanleiding de realisatie of instandhouding van parkeerruimte via een voorwaardelijke verplichting te borgen in het bestemmingsplan. Voor zover onderhavig bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding ten opzichte van het voorgaande plan, zal via de voor de uitbreiding benodigde aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen een toets aan de nota parkeernormen plaatsvinden. Voor het overige is bij het opstellen van de nota parkeernormen en bij de inrichting van het terrein uitgegaan van de NEN norm NEN 2443:2013 'Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages', of voorgaande versies. Om deze reden is het vastleggen van minimale afmetingen van parkeerplaatsen

in de planregels niet noodzakelijk, hetgeen betekent dat de maatvoering van de huidige parkeerplekken het uitgangspunt is voor de herinrichting, zowel voor de bestaande als de nieuwe plekken.

Anders dan in de zienswijze wordt gesteld kan het bestemmingsplan, gezien de uitspraak van de Afdeling van 9 mei 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:1578), geen toets aan de parkeernormen voorschrijven bij een gebruikswijziging die past binnen het bestemmingsplan.

Parkeren en verkeer onvoldoende onderzocht

Gesteld wordt dat de aangepaste mobiliteitstoets ten onrechte niet ingaat op de eerder bij inspraak geuite kritiek van Goudappel Coffeng. Ook zou in de mobiliteitstoets worden uitgegaan van verouderde (parkeer ken-)cijfers.

Reactie

De mobiliteitstoets is, daar waar nodig, aangepast aan de hand van de opmerkingen die zijn gemaakt gedurende de inspraak. Uit de aangepaste mobiliteitstoets en de parkeerbalans in het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan blijkt dat de ontwikkeling van het winkelcentrum leidt tot een parkeerbehoefte van 40 parkeerplaatsen. Op het parkeerterrein worden 46 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd, hiermee worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor de nieuwe ontwikkeling. Hierbij is rekening gehouden met de parkeernormen die zijn opgenomen in de door de gemeente vastgestelde Nota Parkeernormen. Het feit dat door de CROW nieuwe parkeercijfers zijn vastgesteld in 2012 leidt niet tot automatische wijziging van de Nota Parkeernormen van de gemeente. In de parkeernota wordt daarbij aangegeven dat de ervaringen tussen 2006 en 2011 niet hebben geleid tot aanpassingen van de parkeernormen. Het feit dat de CROW nieuwe parkeercijfers heeft vastgesteld leidt er dan ook niet toe dat er op dit moment wel problemen worden geconstateerd ten aanzien van de toepassing van de huidige parkeernormen. Aanpassing van de parkeernormen is dan ook niet aan de orde.

Vanwege de verwachte verkeerstoename van de ontwikkeling zijn kruispuntberekeningen uitgevoerd. Uit die berekeningen blijkt dat de verkeersafwikkeling op de kruispunten ten gevolge van de ontwikkelingen acceptabel blijft. Deze conclusies zijn getrokken op basis van de meest actuele cijfers, zoals blijkt uit de mobiliteitstoets. De verkeersontsluiting, -afwikkeling en de parkeerbehoefte staan daarmee niet aan de ontwikkeling in de weg.

Bereikbaarheid nooddiensten

Tevens wordt gesteld dat door het herinrichten van de parkeerplaatsen aan de zijde van Heulberg, het plein moeilijk te bereiken zal zijn.

Reactie

Er zal voldaan moeten worden aan de noodzakelijke toegankelijkheid van het plein voor calamiteiten en verkeer. Met de inrichting van de openbare ruimte en het parkeerterrein naast de school zal rekening worden gehouden met voldoende vrije ruimte voor de betreffende voertuigen.

Zichtbaarheid van wijkcentrum De Bergspil

Aangegeven wordt dat gevreesd wordt dat het wijkcentrum De Bergspil minder zichtbaar zal zijn door de bouw van het Huis op het plein.

Reactie

De zichtbaarheid kan opgelost worden door goede bewegwijzering. Het voorstel van initiatiefnemer om de te vernieuwen entree meer hoogte en massa te geven, zal bijdragen aan het verbeteren van een betere zichtbaarheid van het wijkcentrum.

Plaats fietsenstalling en containers

Door de bouw van het Huis komt de huidige fietsenstalling en containerstalling naast De Bergspil te vervallen. Verzocht wordt om een nieuwe afgesloten fietsenstalling.

Reactie

Initiatiefnemer heeft aangegeven dit in goed overleg met de bestuurders van De Bergspil uit te werken.

Bijlage behorend bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Winkelcentrum Tolberg'.