

### **Aanleiding**

Met ingang van 25 juni 2018 is het ontwerpbestemmingsplan winkelcentrum Tolberg ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. 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.

### **Beoogd effect**

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.

### **Argumenten**

#### *1.1 De zienswijzenprocedure is afgerond*

Er zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben geleid tot een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan. In de nota zienswijzen is inhoudelijk ingegaan op deze zienswijzen. De indieners van de zienswijze zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijze nader mondeling toe te lichten tijdens een daartoe belegde hoorzitting op 29 augustus 2018. Zij hebben hiervan gebruik gemaakt.

#### *1.2 Aanpassingen*

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn de regels en de verbeelding op een aantal onderdelen aangepast. Op deze onderdelen wordt het bestemmingsplan hierdoor gewijzigd vastgesteld. Voor deze aanpassingen wordt hier eveneens verwezen naar het overzicht van aanpassingen, dat als bijlage hoort bij het vaststellingsbesluit.

#### *2.1 gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan*

Omdat het bestemmingsplan gewijzigd zal worden vastgesteld dient op grond van artikel 3.8 lid 4 Wro een termijn van zes weken aangehouden te worden om gedeputeerde staten in de gelegenheid te stellen te reageren op de aanpassingen. Nu het minimale aanpassingen betreft waarmee geen provinciale belangen zijn gemoeid, wordt voorgesteld te besluiten voornoemde termijn niet af te wachten.

### **Kanttekeningen**

#### *Bestemmingsplan Tolberg is recent vastgesteld*

Het vigerende bestemmingsplan Tolberg is op 21 december 2017 vastgesteld. Omdat de plannen voor het winkelcentrum Tolberg op dat moment nog niet concreet genoeg waren is besloten het winkelcentrum Tolberg consolideren te bestemmen in het bestemmingsplan Tolberg

#### *Beroep bij de Raad van State is mogelijk*

Indieners van een zienswijze kunnen tegen het bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de aanpassingen van het bestemmingsplan kan iedereen beroep instellen bij de Raad van State.

#### *Planschadeprocedures zijn mogelijk*

Er bestaat altijd het risico dat de vaststelling van het bestemmingsplan leidt tot aanvragen om vergoeding van planschade. Met initiatiefnemer is hiervoor een anterieure overeenkomst gesloten.

### **Financiën**

#### *Geen exploitatieplan*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Deze verplichting geldt niet als de situatie zoals genoemd in artikel 6.12 lid 2 Wro zich voordoet en het kostenverhaal anders is voorzien.

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Het bestemmingsplan wordt in financieel economische zin haalbaar geacht.

### **Communicatie**

Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Hiervan wordt melding gemaakt door een bekendmaking in de Roosendaalse Bode, een advertentie in de digitale versie van het Gemeentebblad en een advertentie in de digitale versie van de Nederlandse Staatscourant. Ook zal het bestemmingsplan digitaal te raadplegen zijn op de (wettelijk voorgeschreven) internetsite [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Bijlagen**

Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

1. het bestemmingsplan winkelcentrum Tolberg, bestaande uit de verbeelding, toelichting, regels en bijbehorende rapporten;
2. de ingekomen zienswijzen;
3. de Nota zienswijzen;
4. de overzicht aanpassingen bestemmingsplan Tolberg;
5. het hierop betrekking hebbende commissieadvies.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,

R. Kleijnen.

De burgemeester,

mr. J.M.L. Niederer.