

## Inspraaknotitie Actualisering Detailhandelsbeleid Roosendaal 2015

Indiener	Opmerking	Evt. aanpassing in detailhandelsvisie
Algemene reacties tijdens info-avond 16 juni		
1. De aanloopstraten worden onvoldoende benoemd in het beleid.	Hier is bewust voor gekozen omdat dit een uitwerkingsvraag is waar binnen het project 'Roosendaal, gezonde stad' en de notitie 'detailhandel en horeca buiten de centrumring' antwoord op wordt gegeven.	Geen aanpassingen.
2. Betekent de gewenste complementariteit van supermarkten op Tolberg dat hier ruimte is voor een derde discountsupermarkt.	De complementariteit is slechts een beleidsvoorkeur vanuit de consumentenverzorging bezien (geen plicht). Van een derde supermarkt kan geen sprake zijn, gezien de wijkoverstijgende functie.	In het ontwikkelingsperspectief voor Tolberg is aangegeven dat de eventuele aanwezigheid van een discountsupermarkt wenselijk zou zijn voor de consumentenverzorging zodat een complementair supermarktaanbod aangeboden wordt. Hieraan is echter toegevoegd dat de gevestigde supermarkten goed functioneren en tevens passen bij het profiel van de wijk, waardoor vervanging van één van beide weinig realistisch is. Zie pagina 20. Daarnaast is het nastreven van een complementair supermarktaanbod in de samenvatting verwijderd. In het algemeen ontwikkelingsbeeld voor wijkcentra is de zin dat een derde supermarkt mogelijk moet zijn bij verplaatsing weggehaald. Zie pagina 19.
3. Er wordt te weinig gezegd over mogelijkheden verbinding Rosada – binnenstad.	Hoewel hier in beginsel een rol is weggelegd voor marktpartijen, is het wel van toegevoegde waarde om kansen te benoemen.	In de visie is toegevoegd dat gratis vervoer tussen beide winkelgebieden, gezamenlijke promotiecampagnes en arrangementen (zoals gratis parkeren in de binnenstad voor 2 uur wanneer men een bezoek brengt aan Rosada) een bijdrage kunnen leveren aan het vergroten van de synergie. Zie pagina 18.
4. De begrippen bvo en wvo lopen in het beleid door elkaar heen. Daarnaast is er geen duidelijke definitie opgenomen.	Dit is niet het geval. Er wordt enkel wvo (winkelvloeroppervlak) gehanteerd. Een definitie zal opgenomen worden.	In de inleiding is aangegeven dat wvo als uitgangspunt gehanteerd wordt en dat voor de verhouding wvo – bvo 80% - 20% gehanteerd wordt. Zie pagina 3.
5. De invloed van e-commerce is te weinig meegenomen.	E-commerce is benoemd als structurele ontwikkeling in de detailhandel (zie samenvatting en analyse). In de benadering van de uitbreidingsruimte is hier rekening mee gehouden. Daarnaast is digitale stadsontwikkeling als kans voor de binnenstad benoemd. Bovendien is er een beleid op afhaalpunten geformuleerd.	Het afhaalpuntenbeleid is aangepast (zie pag. 27) en in de analyserapportage is het meewegen van internetontwikkelingen in het economisch functioneren verduidelijkt (zie pag. 40).
Reactie van M. Yap, raadslid PvdA		
6. Rosada is toch ook funshoppen, hoe wordt de Roosendaalse binnenstad hiermee versterkt?	Zie reactie 3	Zie reactie 3.
7. Hoe wordt er omgegaan met etnische supermarkten in het detailhandelsbeleid?	Etnische supermarkten behoren net zoals reguliere supermarkten en versspeciaalzaken tot de dagelijkse artikelensector. Eventuele uitbreiding hiervan valt onder uitbreiding van de dagelijkse artikelensector. Vaak is de omvang eerder vergelijkbaar met een versspeciaalzaak dan met een supermarkt.	Op pagina 7 is verduidelijkt welke branches er onder de dagelijkse artikelensector vallen: levensmiddelen (waaronder reguliere supermarkten, versspeciaalzaken en etnische supermarkten) en drogisterijartikelen. Hetzelfde is verwoord op pagina 41 van de analyserapportage.
8. Er wordt te weinig stil gestaan bij trend verbinding retail met horeca.	Dit is nadrukkelijker geïntegreerd in de paragraaf van de binnenstad, omdat dit met name hier kansen biedt. De uiteindelijke uitwerking hiervan dient echter door de binnenstadsorganisatie in combinatie met wijziging van het bestemmingsplan te worden opgepakt	Op pagina 9 en 19 is 'blurring' van functies in de binnenstad nadrukkelijker als kans benoemd, waarbij de uitwerking in het bestemmingsplan in samenwerking met de binnenstadsorganisatie dient plaats te vinden.

9.	Komt in de detailhandelsnota verder terug: verminder regelgeving, lastenverhaal (bijvoorbeeld reclamebelasting), e-commerce versus fysieke winkels en parkeerbeleid?	Ten aanzien van vermindering regelgeving wordt mee gedaan aan de pilot 'verlichte regelgeving' voor de binnenstad. Lastenverhaal is een politieke en geen beleidsmatige keuze. E-commerce versus fysieke winkel zie opmerking 5. Parkeerbeleid is een afzonderlijk traject.	Op pagina 18 is toegevoegd dat de binnenstad meedoet aan de pilot 'verlichte regelgeving'.
<b>Anonieme reacties via de website</b>			
10.	In de binnenstad dient het openbaar gebied sfeervoller en aantrekkelijker te worden waardoor de gezelligheid wordt verbeterd. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor goede looproutes en de bereikbaarheid.	Voor de visie op de binnenstad wordt aangesloten bij de integrale visie die geschetst is in het rapport 'Roosendaal: gezonde stad'. Hierin zijn dergelijke zaken meegenomen.	Geen aanpassingen.
11.	Er dienen meer zelfstandige winkels, variatie in winkels, speciaalzaken en complementaire winkels te komen.	Dit is primair een punt van marktwerking, wellicht dat de binnenstadsorganisatie hier een stimulerende rol in kan vervullen.	Geen aanpassingen.
12.	De binnenstad dient ingeperkt te worden, het aantal m2 dient sterk verminder te worden.	In de paragraaf voor de binnenstad is benoemd dat we streven naar een compacte binnenstad en transformatie van aanloopstraten. Hiermee wordt bedoeld op het inperken van het aantal m2 retail.	Geen aanpassingen.
<b>Reactie van Marc Polderman, Plus</b>			
13.	In Tolberg centrum gaat de bevolking afnemen.	Dit klopt en hiermee is ook rekening gehouden in het ontwikkelingsperspectief voor Tolberg.	Geen aanpassingen.
14.	Etnische supermarkten worden gemist.	Zie reactie 7.	Zie reactie 7.
15.	In detailhandelsbeleid 2008 staat aangegeven dat weidewinkels algeheel verboden zijn. In deze visie staat hier niets over vermeld.	In het geactualiseerde detailhandelsbeleid staat duidelijk vermeld dat uitbreiding buiten perspectiefrijke winkelgebieden niet wordt voorgestaan en dat supermarkten thuis horen in (rand van) binnenstad en wijk- en buurtcentra. Hiermee zijn weidewinkels niet toegestaan.	Geen aanpassingen.
16.	Dirk van de Broek en Lidl hebben schaalvergroting doorgevoerd. Dit is nog niet goed verwerkt in detailhandelsnota.	Beide ontwikkelingen zijn wel meegenomen in het detailhandelsbeleid. In 2013 bedroeg wvo Dirk van de Broek nog 820 m2 wvo, in 2015 950 m2 wvo. De omvang van de Lidl supermarkt bedroeg in 2013 735 m2 wvo, in 2015 bedraagt deze 888 m2 wvo.	Geen aanpassingen.
17.	Derde supermarkt op Tolberg kan niet vanwege wijkoverstijgende functie.	Is juist. Zie reactie 2.	Zie reactie 2.
18.	Tolberg centrum dient vitaal te blijven door het verbeteren van de aanrijroute, rekening houdend met parkeermogelijkheden. De groene hoofdstructuur mag hierbij niet worden aangetast. Daarnaast zijn ondergrondse afvalcontainers en uitbreiding van parkeermogelijkheden belangrijke aandachtspunten.	Dit zijn grotendeels uitwerkingwensen die niet thuis horen in een structuurvisie. Vitaal houden van Tolberg Centrum is uitgangspunt in de visie.	Uitbreiding parkeercapaciteit is benoemd als aandachtspunt, zie pagina 20.
19.	De gevolgen van e-commerce voor dagelijkse artikelen zijn niet meegenomen in het detailhandelsbeleid.	In de uitgangspunten van het toekomstig economisch functioneren zijn wij niet uitgegaan van toenemende bestedingen in de dagelijkse artikelensector, terwijl de bestedingen in deze sector nog steeds groeiende zijn. Tevens is er geen rekening gehouden met een beperkte daling van de vloerproductiviteit, terwijl dit wel de verwachting is omdat schaalvergroting noodzakelijk is om te voldoen aan de wensen van de consument terwijl dit niet direct tot meer omzet leidt. Ervan uitgegaan wordt dat dit de online	In de analyserapportage is dit punt nadrukkelijk opgenomen op pagina 40.

	ontwikkelingen zal compenseren.	
Reactie van Pieter-Jan van Gurp, Plus (aanvullende opmerkingen t.o.v. van reactie Polderman)		
20. De begrippen bvo, wvo en vvo lopen in het beleid door elkaar heen.	Zie reactie 4.	Zie reactie 4.
21. Plannen WPRI voor Tolberg zijn te groot en te ambitieus.	De beleidslijnen tav wijkcentra staan in par. 4.2 omschreven	Geen aanpassingen.
22. Is het niet eens met de benoeming van Aldi Boulevard, Agrimarkt en Dirk van den Broek als solitaire supermarkten.	Agrimarkt en Dirk van den Broek zijn wel degelijk solitair gelegen. Hier zijn geen andere detailhandelsfuncties in de omgeving. Aldi Boulevard is niet gelegen in een perspectiefrijk boodschappencentrum, waardoor deze aangemerkt wordt als solitaire supermarkt.	De supermarkt Aldi Boulevard ligt in een perspectiefarm detailhandelscluster, waardoor deze ook als solitair wordt aangemerkt. Zie pagina 27.
23. Het metrage van Aldi Boulevard klopt niet.	Volgens Locatus bedraagt het metrage van Aldi 551 m2 wvo. De checkdatum hiervan was november 2014.	Geen aanpassingen.
Reactie van winkeliersvereniging Tolberg Centrum (aanvullende opmerkingen t.o.v. bovenstaande reacties)		
24. Een brancheadviescommissie waarin Winkeliersvereniging Tolberg en WPRI vertegenwoordigd zijn dient toe te zien op de branchering van de uitbreiding (geen doublures).	Dit is een goede suggestie, hoewel het lastig is een brancheadviescommissie van juridische status te voorzien. Een brancheadviescommissie wordt als suggestie opgenomen in het detailhandelsbeleid, waarbij benadrukt wordt dat hierover nadere afspraken gemaakt dienen te worden met de eigenaar.	Brancheadviescommissie is als suggestie opgenomen op pagina 20.
Reactie van Dhr. Gommers, exploitant Plus op Dijkcentrum		
25. Pleit voor uitbreiding Plus Dijkcentrum tot 2.100 m2 bvo.	Binnen het detailhandelsbeleid is een uitbreiding mogelijk tot circa 1.875 m2 bvo (= 1.500 m2 wvo) voor uitbreiding van de supermarkt. Een grotere uitbreiding wordt binnen het profiel van de wijkcentra niet mogelijk geacht omdat er dan een supermarkt gecreëerd wordt met een wijkoverstijgende functie.	Op pagina 19 is de maximale omvang van supermarkten op wijkniveau aangepast naar 1.500 m2 wvo.
Reactie van dhr. van de Ven, Concept.nl, ontwikkelaar Jumbo Beethovenlaan		
26. Pleit voor uitbreiding Jumbo van Beethovenlaan tot 4.000 m2 bvo met een marge van +/- 10%.	In het detailhandelsbeleid is aangegeven dat de supermarkt een maximale toekomstige omvang van circa 3.100 m2 wvo mag krijgen. Omgerekend naar bvo bedraagt het metrage circa 3.900 m2. Een grotere uitbreiding wordt binnen het detailhandelsbeleid niet mogelijk gemaakt. Hiermee wordt deels aan de wens van Jumbo tegemoet gekomen, maar niet de gehele ruimte mogelijk gemaakt in verband met de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden op gemeenteniveau en het feit dat er diverse supermarktinitiatieven op gemeenteniveau spelen.	Op pagina 27 is de uitbreiding gemaximeerd op 1.000 m2 wvo (= 3.100 m2 wvo totaal).
Reactie van Dhr. van de Baak, Wereldhave (eigenaar Roselaar)		
27. Is van mening dat de binnenstad ook een dagelijkse functie heeft en dat daarom een functie als 'boodschappen doen' moet worden toegevoegd voor de binnenstad. Bepleit de komst van een (extra/complementaire) supermarkt in de binnenstad, bijv. door verplaatsing of nieuwe toevoeging. Stelt dat een full	Dit is een terecht punt. In een centrum op het niveau van de gemeente Roosendaal is naast recreatief winkelen ook een boodschappenfunctie van belang voor een goed functioneren. Eventuele nieuwvestiging is uitgesloten, eventuele verplaatsing van een bestaande solitaire supermarkt behoort wel tot de mogelijkheden.	Op pagina 9, 15, 17 en 30 is verwerkt dat naast versterking van het recreatieve karakter tevens versterking van de boodschappenfunctie van belang is. Ook de afwegingsboom aan het einde van de visie is hier op aangepast.

service supermarktvergroting aan de centrumrand niet voldoende bijdraagt. Verzoekt een dergelijke functie ook in de toekomst te kunnen laten landen in de binnenstad (en daarmee ook in de Roselaar).		
28. Uitbreiding Tolberg Centrum is niet wenselijk	In de Detailhandelsnota is aangegeven dat, vanuit de wijkfunctie die Tolberg Centrum vervult, er een bescheiden uitbreiding mogelijk is, zonder dat dit tot aantasting van de binnenstad leidt.	Geen aanpassingen.
29. Pag. 17 'fysieke outlet' wijzigen in 'fysieke winkel'.	Hoewel het woord 'outlet' hier anders bedoeld is, wordt het woord aangepast.	Zie pagina 17.
30. Bereikbaarheid en parkeren voor binnenstad niet alleen benoemen als belangrijk aandachtspunt maar tevens benoemen dat de bereikbaarheid van de stad en de parkeergarages verbeterd dient te worden.	Met de nieuwe centrumring wordt de bereikbaarheid verbeterd. De gemeente ziet geen directe aanleiding tevens de parkeergarages verder te optimaliseren. Daarom wordt dit niet zo expliciet als aandachtspunt opgenomen.	Geen aanpassingen.
31. Wenst een helder toetsingskader voor branchering op Oostpoort.	Dit is verankerd in het bestemmingsplan.	Geen aanpassingen.
32. Wil aandringen op verscherpt toezicht op Rosada ten aanzien van het toestaan van enkel winkels in het hogere segment (en minder mainstream), zodat complementariteit t.o.v. de binnenstad vervuld kan worden.	Op Rosada functioneert een toetsingscommissie die toeziet op branchering. Deze commissie kan en wil echter niets zeggen of een bepaalde winkel mainstream is of niet. Dit zegt namelijk niets over het niveau / de kwaliteit van de winkel. De aanbeveling in het detailhandelsbeleid om nadrukkelijker in te zetten op het hogere segment is een aanbeveling richting de eigenaar van het winkelcentrum.	Geen aanpassingen.
33. Afhaalpunten dienen een plek te krijgen in de bestaande winkelgebieden (al dan niet gecombineerd in een bestaande winkel) i.p.v. op bedrijventerreinen.	In het detailhandelsbeleid is benoemd dat nagestreefd wordt afhaalpunten in de bestaande winkelgebieden onder te brengen. Eventuele vestiging daarbuiten is enkel onder strikte voorwaarden toegestaan.	Zie pagina 27.
<b>Reactie Samantha van Rooij, binnenstadsdirectie Roosendaal</b>		
34. De gemeente Roosendaal dient zich primair te focussen op optimalisering van de lokale binding en niet de pretentie te hebben de regionale toevloeiing aanzienlijk te kunnen vergroten.	Dit is een terecht punt gezien de regionale concurrentieverhoudingen. Met name in Rosada liggen hiervoor nog kansen, de mogelijkheden in de overige winkelgebieden om de regionale aantrekkingskracht te vergroten zijn beperkt. Wel kan de binnenstad mogelijk profiteren van een toenemend (boven)regionaal bezoek aan Rosada.	Op pagina 8 en pagina 13 is benadrukt dat gefocust wordt op optimalisering van de lokale koopkrachtbinding en dat daar waar mogelijk geprofiteerd wordt van regionaal / bovenregionaal bezoek.
35. In de samenvatting wordt een definitie gemist van de verkleinde binnenstad en de rol van het binnenstadsbestuur.	Beiden zijn toegevoegd aan de samenvatting.	Zie pagina 8.
36. In de samenvatting is de omschrijving voor Oostpoort 'direct gerelateerd aan het woonthema' te vaag.	In de paragraaf van Oostpoort is dit nader uitgewerkt. Er is een nadere toelichting opgenomen in de samenvatting.	Zie pagina 9.
37. Het terugdringen van verspreid gelegen bewinkeling is te vaag. Hierin dient meer ambitie gelegd te worden, bijvoorbeeld 50% verspreide bewinkeling terugdringen in de komende periode.	Dit onderwerp wordt opgepakt binnen de notitie 'detailhandel en horeca buiten de centrumring'	Geen aanpassingen
38. Gemist wordt de actieve sturing op verplaatsing van winkels van buiten de binnenstad naar de binnenstad toe.	Het detailhandelsbeleid geeft richting aan de ontwikkeling van de gewenste detailhandelsstructuur en vormt het toetsingskader voor detailhandelsinitiatieven. Dit wordt vervolgens uitgewerkt in de vast te	Geen aanpassingen.

	stellen bestemmingsplannen en/of uitvoeringsprogramma's per winkelgebied.	
39. Er wordt gesteld dat er geen bezwaar is tegen afhaalpunten op bedrijventerreinen. Dit moeten we niet willen. Voorstel is dat ingezet wordt op het integreren van afhaalpunten binnen de bestaande winkelgebieden en dat het daarbuiten niet is toegestaan, tenzij.	Zie reactie 33.	Zie reactie 33.
40. Reactie WPRI		
41. Het beleid is gebaseerd op geaggregeerde koopstroomgegevens uit 2011 waardoor er geen rekening is gehouden met goed en slecht functionerende wijkwinkelcentra. Er zijn echter grote verschillen in kwaliteit, functioneren, omvang en samenstelling van de bevolking. Er wordt geen onderscheid gemaakt, voor allen geldt het devies 'vitaal houden'.	Door het functioneren op gemeenteniveau te benaderen wordt er een beeld verkregen van het algeheel functioneren van de detailhandel in de gemeente. In Roosendaal functioneert bijvoorbeeld het dagelijks aanbod bij benadering iets boven het landelijke gemiddelde waaruit geconcludeerd kan worden dat de markt in Roosendaal over het algemeen genomen goed in evenwicht is. Dat er verschillen zijn op winkelgebiedsniveau is juist, voor ruimtelijk detailhandelsbeleid gaat het echter te ver om per winkelgebiedsniveau een verdieping te maken. Het gaat immers om sturen op de structuur in het geheel. Bovendien zijn dergelijke gegevens voor de meeste winkelgebieden niet beschikbaar. Omdat de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt zijn en detailhandel onder druk staat, worden er keuzes gemaakt. De keuze is de prioriteit bij de binnenstad te leggen en de perspectiefrijke wijk- en buurtcentra enkel te versterken daar waar nodig is om deze vitaal te houden. Per winkelcentrum is op kwalitatief niveau rekening gehouden met de omvang van het aanbod in relatie tot het verzorgingsgebied en de kwaliteit van het winkelgebied, om het ontwikkelingsperspectief te kunnen bepalen.	Geen aanpassingen.
42. Het pleidooi om tot een combinatie van een fullservice supermarkt en een discountsupermarkt te komen is op niets gebaseerd. Het huidige supermarktaanbod past juist uitstekend bij de wijk, hetgeen ook blijkt uit de hoge koopkrachtbinding.	(Sof) discountsupermarkten nemen tegenwoordig ongeveer 20% van het totale marktaandeel van supermarkten in beslag. Wanneer een (soft) discountsupermarkt niet in de wijk gevestigd is, dan bezoekt de consument een dergelijke supermarkt vaak buiten de wijk. Dit geldt ook voor consumenten met hogere inkomens. Met deze argumenten in het achterhoofd is de opmerking geplaatst dat de aanwezigheid van een discountsupermarkt wenselijk zou zijn. Hier wordt echter geen beleidsconsequentie aan gekoppeld.	Zie opmerking 2.
43. Versspeciaalzaken zouden geen perspectief hebben in Tolberg terwijl de consument in Tolberg wel degelijk aan kwaliteitsproducten besteedt in versspeciaalzaken. Dit gaat volledig voorbij aan het specifieke draagvlak, dat een uitgebreid versaanbod wel degelijk mogelijk maakt en tevens ook goed renderende ondernemingen oplevert die behoefte hebben aan uitbreiding.	Dit is zo niet zo gesteld in de visie. Er is alleen gesteld dat uitbreidingen in versspeciaalzaken weinig realistisch zijn met de aanwezigheid van een zeer uitgebreid aanbod in deze sector (bakker, slager, kaaswinkel en slijter). Indien bestaande aanbieders willen uitbreiden, dan dient dit inderdaad mogelijk te zijn.	Op pagina 20 is toegevoegd dat eventuele uitbreiding van bestaande versspeciaalzaken mogelijk zou moeten zijn.

44. De maatvoering van de drogisterijbranche is in Tolberg ondermaats. Een benchmark toont aan dat een tweede drogisterijketen zeer gangbaar is.	Het klopt inderdaad dat er in diverse wijkcentra 2 drogisterijzaken aanwezig zijn. Echter, vanwege de aantrekkingskracht van de binnenstad op dit vlak, het feit dat dit aanbod in de eigen wijk vertegenwoordigd is en de marktmogelijkheden beperkt zijn, wordt 1 drogisterijzaak als voldoende beschouwd. Eventuele beperkte schaalvergroting van de bestaande aanbieder zou eventueel tot de mogelijkheden behoren.	Eventuele schaalvergroting van de drogisterijzaak is als mogelijkheid benoemd. Zie pagina 20.
45. Enkel Plus heeft de gewenste schaalprong gemaakt en Albert Heijn nog niet.	Sinds de detailhandelsvisie van 2008 heeft Albert Heijn wel degelijk een schaalprong gemaakt. Een verdere uitbreiding heeft echter geen prioriteit gezien de relatief moderne omvang van AH.	Geen aanpassingen.
46. De vraag is wat de definitie is van het 'op peil houden' van de consumentenverzorging voor de dagelijkse boodschappen in het eigen verzorgingsgebied. Is dit conserveren of aanpassen aan de marktomstandigheden.	Dit is conserveren naar het niveau van het draagvlak in het verzorgingsgebied. Onder het verzorgingsgebied wordt de wijk- of buurt verstaan.	Geen aanpassingen.
47. Verplaatsen van verspreide bewinkeling naar perspectiefrijke winkelcentra heeft de voorkeur. Dit geldt dus ook voor Tolberg.	Dit is een juiste constatering.	Geen aanpassingen.
48. Tolberg heeft een wijkoverstijgende functie, mede dankzij het incomplete aanbod in een wijk als Groot Kroeven. Op wijkniveau is door BRO niet gekeken naar behoefte en ruimte aan uitbreiding.	Hier is door BRO wel degelijk naar gekeken op wijkniveau. De wijkoverstijgende functie is echter niet meegenomen omdat dit niet het uitgangspunt van het beleid is. De wijkoverstijgende functie wordt bij voorkeur gefaciliteerd in (de rand van) de binnenstad gelegd.	Geen aanpassingen.
49. De vraag is waarop de marge 1.000 – 1.300 m2 wvo voor een supermarkt op wijkniveau gebaseerd is en in hoeverre deze toekomstbestendig is. De nieuwste generatie fullservicesupermarkten heeft een omvang van 1.500 m2 wvo.	Het metrage is beperkt gehouden, gezien de beperkte marktmogelijkheden. Het klopt echter dat ook een fullservicesupermarkt op wijkniveau tegenwoordig richting een metrage gaat van 1.200 – 1.500 m2 wvo. Het maximale metrage voor supermarkten op wijkniveau is daarom aangepast. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden aan supermarkten op wijkniveau om te moderniseren, wat de consumentenverzorging ten goede komt.	Zie pagina 19.
50. Waarom is de maximale maat van een wijkcentrum op 4.500 m2 wvo gesteld? Dit is niet onderbouwd. Waarom geen 5.000 m2 wvo of een bandbreedte?	De ontwikkeling van de wijken en buurten wordt aan banden gelegd om 'lucht' te geven aan versterking van de binnenstad in relatie tot de beperkte ontwikkelingsruimte die over de gehele gemeente aanwezig is.	Geen aanpassingen.
51. Het is de vraag of een damesmodezaak de frequent benodigde behoefte aan textiel en basic kleding dekt. Dit zou een aanvulling zijn.	Gezien de prioriteit die wordt gegeven aan de binnenstad, worden dergelijke type winkels bij voorkeur in de binnenstad geconcentreerd. Deze suggestie is dus niet opgenomen.	Geen aanpassingen.
52. De verzorgingsfunctie van Tolberg gaat verder dan de eigen wijk.	Dit klopt, alleen een eventuele versterking dient gericht te zijn op de eigen wijk en niet ter versterking van de wijkoverstijgende functie.	Geen aanpassingen.
53. Er wordt aangegeven dat er geen prioriteit gegeven wordt aan schaalvergroting van supermarkten in Tolberg. Volgens WPRI mag het deze ontwikkeling echter ook niet in de weg staan.	Of het deze ontwikkeling in de weg staat, is afhankelijk van de feitelijke onderbouwing van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op basis van het verzorgingsgebied Tolberg, waarbij er niet wordt uitgegaan van een bovenwijkse functie.	Geen aanpassingen.
54. Gesteld wordt dat de gehanteerde koopstroomgegevens van	Voor benadering van de uitbreidingsmogelijkheden is een	Geen aanpassingen.

<p>Rabobank verouderd zijn (2011) en dat een binding van 89% doorgaans laag is. In het Koopstormenonderzoek West-Brabant lag de binding bijvoorbeeld op 93%. Bij hantering van een hogere binding, worden de uitbreidingsmogelijkheden ook in ander perspectief geplaatst.</p>	<p>binding van 93-95% gehanteerd. Dat er een lage binding is gehanteerd is dus niet juist. WPRI heeft de uitbreidingsruimte verward met de cijfers van het huidig functioneren.</p>	
<p>55. Wanneer uitgegaan wordt van uitbreidingsmogelijkheden op basis van aanbod per 1.000 inwoners, ontstaat er 1.300 m2 wvo uitbreidingsruimte. BRO laat slechts een uitbreiding zien van 150 m2 wvo.</p>	<p>Dit is onjuist. De marktruimteberekening toont juist een uitbreiding aan van 1.400 – 2.300 m2 wvo voor de dagelijkse artikelensector op gemeenteniveau. WPRI heeft de uitbreidingsruimte verward met de cijfers van het huidig functioneren.</p>	<p>Geen aanpassingen.</p>
<p>56. In de analyse is voor Tolberg benoemd dat het centrum met 3.500 m2 wvo in verhouding tot de referentie over een bovengemiddeld aantal winkelmeters beschikt. Welke referentie wordt hier bedoeld en hoe is dit onderbouwd?</p>	<p>Als referentie is het gemiddelde aanbod in 'wijkcentra klein' gehanteerd in gemeenten met 70.000 tot 90.000 inwoners.</p>	<p>In een voetnoot is de referentie toegevoegd, zie pagina 11 van de rapportage 'Analyse actualisering Detailhandelsbeleid Roosendaal 2015'.</p>