

Datum: 30 november 2020
Onderwerp: Verbouwing Winkelcentrum Tolberg

Portefeuillehouder: Cees Lok

Verbouwing winkelcentrum Tolberg in voorjaar 2021 van start

Vandaag hebben Pieter-Jan van Gulp (voorzitter ondernemersvereniging), Cees Lok (wethouder gemeente Roosendaal) en Roderik Lüschen (managing partner WP Retail Invest) de gezamenlijke plannen bekendgemaakt met betrekking tot de herontwikkeling van winkelcentrum Tolberg. De uitvoering van deze plannen zal resulteren in een aantrekkelijk en toekomstbestendig (semi-) overdekt wijkwinkelcentrum. De vergunning is inmiddels verleend en de werkzaamheden zullen naar verwachting eind maart of begin april 2021 van start gaan.

Wethouder Lok: "Ik ben heel blij dat we ondanks deze moeilijke coronatijd dit plan, dat is uitgewerkt in samenspraak met de winkeliers en met wijkcentrum De Bergspil, kunnen aankondigen. Als je het mij vraagt, is dit een heel geslaagd project waar de omwonenden, de school en de wijk de komende jaren heel veel plezier van gaan hebben."

Over de planopzet

Het plan voor de herontwikkeling van winkelcentrum Tolberg is tot stand gekomen in samenspraak met de winkeliers, de gemeente en De Bergspil en met medewerking van de bouwteampartners van WP Retail Invest (WPRI): wUrck (architect), Bouwgroep Moonen (aannemer), IMd (constructeur), VIM (installatieadvies) en Ad Wouters (brandveiligheidsadvies). "We willen het winkelcentrum meer herkenbaarheid, uitstraling en identiteit geven", legt Roderik Lüschen van WPRI uit. "We voorzien hierin onder meer door op het plein naast Albert Heijn een markant nieuw gebouw toe te voegen. Dit vergroot de zichtbaarheid vanaf de Willen Dreesweg en geeft de entree een fraaie markering. Maar ook de binnenkant pakken we grondig aan. Zo gaan we de passages voorzien van nieuwe vloeren, nieuwe (afsluitbare) entrees en een nieuwe overkapping, waardoor er meer openheid en meer lichtinval ontstaat. Aan de kant van Albert Heijn creëren we bovendien een sfeervol binnenplein met terrasjes als ontmoetingsplek voor bezoekers. Warme materialen en houten kaders rond de winkelpuien zorgen hierbij voor meer samenhang tussen de passages en het plein."

Tevreden winkeliers

Ook de winkeliers zijn volgens Pieter-Jan van Gulp – eigenaar van de Plus supermarkt en voorzitter van de winkeliersvereniging – blij en opgelucht dat de plannen voor het winkelcentrum nu tot uitvoering komen. "Er was de afgelopen tijd enorm veel aandacht voor de binnenstad van Roosendaal, maar veel minder voor de wijken. Dat vinden we erg jammer", aldus Van Gulp. "Het is plezierig dat er nu écht iets gaat gebeuren met Tolbergcentrum. Na jaren van plannen, overleg en onderzoeken hebben we eindelijk samen de juiste visie te pakken." De plannen sluiten volgens Van Gulp bovendien goed aan bij de economische en demografische ontwikkelingen in de wijk Tolberg én bij de wensen van de wijkbewoners. "Waar we behoefte aan hebben, is een modern wijkwinkelcentrum in het hart van de wijk. De dynamiek van Tolbergcentrum en het aanbod van winkels en diensten in de omgeving blijven gelukkig gehandhaafd. Wij denken dat dit van eminent belang is voor de kwaliteit en het goed functioneren van ons centrum."

“Positieve impuls voor de wijk”

Voor die kwaliteit is het uiteraard van belang dat de uitbreiding van winkelcentrum Tolberg – per saldo komt er circa 1.200 m² winkelruimte bij – goed wordt ingevuld. Roderik Lüschen: “We kijken hierbij eerst naar de behoefte aan eventuele uitbreidingen en verplaatsingen van de huidige winkeliers. Pas als dat duidelijk is, gaan we naar de verhuur van de overige ruimtes kijken. Daarbij streven we naar een gezonde mix van zelfstandige lokale ondernemers – die de zogeheten *couleur locale* moeten versterken – en landelijk winkelbedrijven.”

Pieter-Jan van Gulp onderschrijft deze ambitie van WPRI volledig. “We hebben er niets aan om ons winkelcentrum te vullen met louter filiaalbedrijven. Die zitten er namelijk al genoeg in het centrum van Roosendaal”, aldus Van Gulp. “Wat wij zoeken, zijn échte ondernemers die er de schouders onder willen zetten om de klanten van Tolbergcentrum te bedienen en te voorzien van hun dagelijkse boodschappen. Als de leegstand dan straks volledig is weggewerkt door een actief verhuurbeleid, ontstaat er eindelijk weer een aantrekkelijk verblijfs- en vestigingsklimaat. Als voorzitter van de winkeliersvereniging wil ik hier een groot compliment maken aan de zittende winkeliers, die de afgelopen jaren onder vaak moeilijke omstandigheden tóch zijn doorgegaan en altijd in de weer zijn geweest voor hun klanten. Chapeau! Laat het nieuwe winkelcentrum er maar snel komen, dat geeft hopelijk een positieve impuls aan de wijk!”

“WPRI staat te popelen om door te pakken”

Winkelcentrumeigenaar WPRI is content dat – nu de omgevingsvergunning eenmaal is verstrekt – op korte termijn daadwerkelijk kan worden gestart met de realisatie van de herontwikkelingsplannen. Roderik Lüschen: “Het winkelcentrum is al sinds begin 2012 eigendom van WPRI en kreeg door het verplaatsen van de apotheek al snel een eerste uitbreiding ten behoeve van de Plus supermarkt. We waren ambitieus en wilden het liefst zo snel mogelijk doorpakken met de renovatie en verdere uitbreiding van het winkelcentrum, maar dat heeft helaas erg lang op zich laten wachten.” Dit had volgens wethouder Cees Lok met name te maken met het feit dat de gemeente na de bank- en vastgoedcrisis – inmiddels alweer zo’n negen jaar geleden – haar detailhandelsbeleid moest herijken. Hierdoor kon pas in 2017 de benodigde wijziging van het bestemmingsplan worden voorbereid en kon WPRI pas na het vaststellen daarvan medio 2019 verder met het uitwerken van haar plannen. “Na publicatie van de omgevingsvergunning moeten we nog wachten tot de vergunning onherroepelijk wordt”, licht Roderik Lüschen toe. “Dit zal het geval zijn wanneer er tussen nu en half januari geen beroep tegen de vergunning wordt ingesteld. Dit proces zien we echter vol vertrouwen tegemoet!”

Gefaseerde bouwplanning

Omdat het winkelcentrum tijdens de tuitvoering van de werkzaamheden moet blijven functioneren, worden de werkzaamheden gefaseerd uitgevoerd. Vanaf februari 2021 wordt ter hoogte van Albert Heijn de grond bouwrijp gemaakt en gaan nutsbedrijven in opdracht van de gemeente kabels en leidingen verleggen. Ook zal de gemeente de riolering omleggen. Aansluitend wordt (naar verwachting in april 2020) gestart met de realisatie van een nieuw gebouw met winkels op de begane grond en een gymzaal op de verdieping. Ook worden een nieuwe pleinkap en nieuwe entrees aangebracht. De totale bouwtijd bedraagt circa 18 maanden.

Deels tijdens en deels na deze eerste fase wordt de passage tussen Gall & Gall en de bloemenzaak gerenoveerd, gevolgd door de passage tussen de bloemenzaak en de Plus supermarkt. Na oplevering en ingebruikname van de nieuwe gymzaal (begin 2022) wordt de huidige gymzaal gesloopt en zal op de vrijgekomen locatie winkelruimte worden gerealiseerd. Tot slot wordt rond het winkelcentrum de openbare ruimte gefaseerd heringericht en worden de parkeervoorzieningen verbeterd en uitgebreid met 40 parkeerplaatsen. Naar verwachting kan de oplevering van winkelcentrum dan net voor de zomer van 2022 feestelijk worden gevierd.

Afstemming in de bouwfase

Tijdens de gehele uitvoering blijven alle winkels gewoon open. WPRI en de aannemer realiseren zich dat winkeliers en bezoekers hierdoor enige overlast zullen ervaren. Om de overlast tot een minimum te beperken, is afgesproken dat alle belanghebbenden tijdens het project zo goed mogelijk worden geïnformeerd over welke werkzaamheden waar en wanneer zullen plaatsvinden.

(fotobijchriften)

1. *Pleingebouw met nieuwe entree naast Albert Heijn*
 2. *Overdekt binnenplein als ontmoetingsplek van het winkelcentrum*
-

Voor meer informatie:

Pieter Thielen | Woordvoerder gemeente Roosendaal | Postbus 5000 |
4700 KA Roosendaal | (0165) 579 222 | 06 – 21 54 82 22 | p.thielen@roosendaal.nl





