

Raadsvoorstel

219/1

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Piushavengebied 2009

Bijlagen/nummer
Dienst/afdeling/sector

2010/219
Gebiedsontwikkeling/Stedenbouw/Team Juridische begeleiding

Aan de raad,

Aanleiding

Zie onder uitwerking voorstel.

Relatie met eerdere besluiten

18 februari 2002: vaststelling hoofdlijnen Ontwikkelingsvisie Piushavengebied
15 december 2003: vaststelling Regiedocument als kader voor verdere planuitwerking
7 april 2008: bevestiging vaststelling Stedenbouwkundige Visie Piushaven 2007
Sinds 2002: jaarlijks het nemen van een voorbereidingsbesluit

Uitwerking voorstel

a. Inleiding

Voor de gebiedsontwikkeling Piushaven is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het plan is ter inzage gelegd met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Voor het Piushavengebied gelden nu nog zeer oude bestemmingsplannen (1933) en voor een aantal deelplannen is reeds een artikel 19 WRO procedure doorlopen. Het bestemmingsplan dient nu vastgesteld te worden.

b. Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Piushavengebied 2009 omvat het gebied uit de Ontwikkelingsvisie Piushaven 2002 en wordt begrensd door

- de Piusstraat aan de westzijde,
- de Clerxstraat, de Galjoenstraat, de Lancierstraat, de Hoogvensestraat, de Prinsenhoeven, de St. Josephstraat, de Oisterwijksebaan aan de noordzijde,
- het Wilhelminakanaal aan de oostzijde,
- de Meijerijbaan, de Ringbaan Zuid, de Jan Van Rijzewijkstraat, de Wethouder Eijkemansstraat, de Van de Coulsterstraat, de Leenherenstraat, de Vendeliersstraat, de Kloveniersstraat en de Gildebroedersstraat aan de zuidzijde.

Het plangebied kent beheergebieden en ontwikkelgebieden. Beheergebieden zijn de gebieden die in de Ontwikkelingsvisie aangeduid zijn als aandachtsgebieden en waar niet actief herontwikkeling wordt nagestreefd. Dit betreft met name de bestaande woongebieden binnen het Piushavengebied. Voor de beheergebieden is de plansystematiek voor beheerbestemmingsplannen toegepast. Dat wil zeggen dat het huidige gebruik planologisch geregeld is.

De *ontwikkelgebieden* kunnen opgesplitst worden in 3 categorieën.

1. Reeds een plan in procedure gebracht

Voor een aantal ontwikkelgebieden binnen het plangebied is reeds een planologische procedure doorlopen. Het betreft hier kappersboot Hardys, het perceel Piushaven 17 (wokrestaurant met appartementen), Galjoenstraat 38 (voorheen Plato), het deelplan Havenmeester, het deelplan De Werf en de gebiedsontsluitingsweg en brug. Voor deze plannen is eerder een vrijstelling van het geldende bestemmingsplan verleend op basis van artikel 19 van de (oude)

¹ Bedoeld wordt de detailhandelstructuurvisie 2006.

WRO. De bouwenvelophe van deze projecten is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, eventueel aangepast aan de laatste plansystematiek. Voor de Havenmeester geldt dat de opname van de bouwenvelophe in het bestemmingsplan voor de fase B is aangepast zodanig dat ook een andere invulling onder gelijke condities mogelijk is. (Voor Fase A is bouwvergunning verleend en deze fase wordt thans gebouwd). Die condities zijn als volgt:

- Het totaal aantal woningen voor de Havenmeester blijft gehandhaafd.
- De bouwmassa's aan de Galjoenstraat blijven conform de enveloppe.
- De hoogte aan de Gondelstraat wordt verruimd.
- De toegelaten hoogte aan de Havendijk wordt deels hoger en deels lager.
- De woontoren en het bijbehorend pocketpark blijft gehandhaafd. De toren wordt lager van 62 meter naar 47 meter en wordt meer in het bouwblok geschoven waardoor de afstand tot de Galjoenstraat en Lanciersstraat groter wordt en het pocketpark ook groter kan worden.

2. Nieuwe ontwikkelingen in dit plan rechtstreeks meegenomen.

Daarnaast zijn er 4 ontwikkelingen die in dit plan zijn opgenomen met een nieuwe op de ontwikkeling gebaseerde bestemming. Dit betreft:

- het gezondheidscentrum aan de Prinsenhoeven 20, (hiervoor is een projectbesluit - procedure doorlopen),
- de ontwikkeling Vehorn, Piushaven 2 - 6. Dit plan omvat commerciële ruimtes, kantoren, kinderopvang, 22 appartementen en een parkeergelegenheid. Dit plan is onderwerp geweest van burgerparticipatie.
- Het restaurant Orion, dat naast Hardy's een plaats zal krijgen in de Piushaven. Ook voor dit plan heeft een bewonersavond plaatsgevonden.
- De mogelijkheid om een parkeergarage te realiseren op een binnenterrein aan de Schoenerstraat / Galjoenstraat / Koopvaardijstraat.

3. Ontwikkelgebieden met wijzigingsbevoegdheid

Voor de overige ontwikkelgebieden te weten Cementbouw, Galjoenstraat Noord, Spinaker, delen van Jeruzalem, Kanaalzicht, Lourdesplein, Fabriekskwartier Noord en Wolstad is het huidige gebruik bestemd en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming Gemengd of Wonen. Dit wil zeggen dat het huidige gebruik kan worden voortgezet en dat op het moment dat de herontwikkelingsplannen voldoende concreet zijn het college bevoegd is de bestemming te wijzigen. Daarvoor dient een procedure doorlopen te worden waarbij omwonenden hun zienswijzen naar voren kunnen brengen. Deze wijze van bestemmen biedt de nodige flexibiliteit die nodig is voor de gebiedsontwikkeling Piushaven en past bij de ingezette beleidslijn op basis van de Stedenbouwkundige visies Piushaven 2007 en 2009.

c. Burgerparticipatie en vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is gepresenteerd aan de diverse partijen die actief zijn in het Piushavengebied.

Allereerst aan de leden van de Regiegroep, vervolgens aan de leden van groepen die actief zijn in het Piushavengebied zoals de leden van de diverse planteam, van het Bewoners Platform Piushaven, van de Stichting Thuishaven, de Wijkraden enz. en tot slot aan alle bewoners van het gebied. Het plan is ook toegezonden aan de instanties voor vooroverleg.

Naar aanleiding van de burgerparticipatie is het plan op onderdelen aangepast.

d. Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 26 februari 2010 tot en met 8 april 2010 ter inzage gelegen. Gedurende bovengenoemde termijn zijn 23 zienswijzen ingediend.

Hierna volgt per zienswijze een samenvatting, het standpunt van het college van burgemeester en wethouders en de conclusie over de beoordeling. De

standpunten zijn gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijzen; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

5 zienswijzen zijn gericht tegen de regeling Perifere detailhandel voor het AaBe complex.

Reclamant 1.

Is van mening dat grootschalig sport en spelaanbod niet thuis hoort in het AaBe complex. Dit is ongewenst en in strijd met de wens om de recreatieve functie van de Tilburgse binnenstad te versterken zoals in de Nota Detailhandel en het rapport Detailhandelsstructuurvisie 2006 staat.

In de Voortgangsrapportage Detailhandel 2007 heeft de gemeente aangegeven dat 5000 m2 detailhandel op het gebied van sport en spel toelaatbaar is onder de voorwaarde dat dit goed wordt afgestemd met de ontwikkelingen in de binnenstad.

Op geen enkele wijze is aangetoond dat een dergelijke goede afstemming heeft plaats gevonden.

Reclamant 2

Maakt bezwaar tegen de toevoeging van sport en spel en bruin- en witgoed in het AaBe complex.

Vestiging van deze branches zal ten koste gaan van het winkelaanbod op het Pieter Vreede plein. Een en ander is ook in strijd met de nota Detailhandel en het rapport van BRO. Men vindt dat sport/spel en bruin- witgoed dient te worden uitgesloten.

Reclamant 3.

Indien sport en spel aan AaBe complex / Leyparcboulevard wordt toegevoegd blijkt uit ervaringen in andere steden dat de omzet van de bestaande speelgoedondernemers fors zal afnemen. Dit leidt tot langdurige ontwrichting van de speelgoedmarkt in Tilburg.

Als men geweten had in 2005 dat er speelgoed toegelaten zou worden in het AaBe complex dan had men zich niet in het winkelcentrum Pieter Vreedeplein gevestigd. Er is sprake van oneerlijke concurrentie ten opzichte van de binnenstad gelet op de lagere huurprijzen en gratis parkeren.

Reclamant 4.

Men heeft bezwaar tegen het toestaan van de branches sport en spel, wit en bruingoed en woninginrichting (voor zover niet volumineus) en tegen de detailhandel in de sector vrije tijd.

Er ontbreekt een planologische visie achter de Voortgangsrapportage detailhandel 2007 en het bestemmingsplan voor het toestaan van 5000 m2 detailhandel op het gebied van sport en spel. In de voortgangsrapportage wordt overwogen dat versterking van de binnenstad gewenst is en dat versterking van het aanbod nodig is voor de recreatieve branches. Door de gemeente is onderkend dat vestiging van grootschalige sportwinkels op Stappegoor of Leijparc een risico voor de binnenstad is, doch dat risico zou bij de afweging van de initiatieven zijn meegenomen. Waaruit die afweging blijkt is onduidelijk.

In de ontwerp structuurvisie detailhandel / economische structuur wordt met geen woord gerept over het mogelijk maken van sport en spel op koopboulevard Leijparc. Volgens deze structuurvisie moet ingezet worden op versterking van het thema "wonen" voor het AaBe complex.

Het toestaan van detailhandel in de branche sport en spel is in strijd met zowel het gemeentelijke als het provinciale beleid, en dat geldt ook voor kleinschalige woninginrichting en MediaMarkt-achtige detailhandel.

In de branche sport en spel is geen sprake van volumineuze goederen en/of enige andere noodzaak waarom vestiging in een dergelijk centrum voor

doelgerichte aankopen wenselijk laat staan noodzakelijk zou zijn. Hetzelfde geldt voor woningdecoratie en MediaMarkt-achtige detailhandel.

De branche sport en spel valt niet binnen de gekozen, en in het beleid als uitgangspunt verwoorde, 'themativering', nu voor dit gebied het thema "wonen" conform de bestaande feitelijke situatie, gekozen is.

Niet blijkt dat enige regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

Nieuwe ontwikkelingen in Tilburg dienen complementair te zijn aan de branchering in de binnenstad. Hier is geen sprake van een complementaire functie. Het toestaan van deze branches in het Aabe-complex is in strijd met het uitgangspunt van de versterking van de binnenstad, die zo noodzakelijk geacht wordt.

Men verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen door geen detailhandel in de branche "vrije tijd" of enige andere branche toe te staan, voorzover daaronder mede detailhandel wordt begrepen, die in de binnenstad vertegenwoordigd en/of toegestaan is en geen volumineuze goederen betreft.

Reclamant 5.

Heeft in 2009 de sportwinkel in Pieter Vreedeplein overgenomen. Bij vestiging van een sportwinkel in AaBe complex wordt exploitatie van deze winkel niet meer mogelijk. Er is dan sprake van oneerlijke concurrentie en een langdurige ontwichting voor de sportbranche in Tilburg.

Standpunt college

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot (perifere) detailhandel is vastgelegd in de Nota detailhandel 2002 en de voortgangsrapportage Detailhandel uit 2007.

Nota detailhandel 2002

Binnen het detailhandelsbeleid wordt het zogenaamde drieslagmodel gehanteerd met drie typen winkelgebieden:

- a. Centra voor recreatief winkelen. Deze zijn gevestigd in stadscentra en stadsdeelcentra. Ze kennen een aanbod dat zich kenmerkt door functiemenging gericht op het bezighouden van de consument: vergelijkend en recreatief winkelen, horeca, leisure, cultuur, warenmarkten (accent op de non-food).
- b. Gemakcentra voor dagelijkse artikelen. Deze zijn gevestigd in wijk- en buurtcentra, maar ook de kleine winkels bij benzinestations, ziekenhuizen etc. vallen hieronder, alsmede de solitaire grote supermarkten gelegen aan hoofdverkeersassen. Ze kennen een aanbod dat gekenmerkt wordt door dagelijkse consumentenbehoeften, zowel food- als non-food (levensmiddelen, drogisterijartikelen, tijdschriften, bloemen, fietsen e.d.), alsmede dienstverleners (bank, reisbureau, kapper etc.).
- c. Centra voor doelgerichte aankopen. Dit zijn de klassieke concentraties van perifere detailhandelsvestigingen, aangevuld met enkele verwante branches. Ze zijn goed bereikbaar per auto, liggen buiten het stadscentrum en buiten de woongebieden. Het aanbod bestaat uit auto's, boten caravans, bouwmaterialen, wit- en bruingoed, sanitair, tuinbenodigdheden, outdoorrecreatie e.d. De vestigingen zijn overwegend groot.

In de Nota detailhandel uit 2002 staat met betrekking tot perifere detailhandel (pagina 18):

"In het nieuwe beleid zullen wij alle branches toestaan in de centra voor doelgerichte aankopen die tot nu toe vallen onder de categorieën perifere en grootschalige detailhandel. Daarbij gaat het om de volgende hoofdbranches:

Sport/spel

Plant/dier

Bruin/witgoed
Fiets/autoaccessoires
Doe het zelf
Wonen
Auto/boot/caravan"

Het beleid (2002) besteedt voorts aandacht aan de onderzochte ruimtebehoefte in deze branches. Daaruit volgt dat vooral het thema 'wonen' groeimogelijkheden biedt. Die ruimte kan deels worden opgevangen door al aangewezen locaties. Daarnaast zouden kwalitatief goede clusters moeten worden gecreëerd rond een thema. Met betrekking tot zo'n nieuwe ontwikkeling staat er (pag. 18):

"Uitgangspunt is daarom thematisering op een beperkt aantal locaties. Het gaat om de volgende clusters en locaties:

Leypark/AaBecomplex: woninginrichting.

Wat betreft de al bestaande locatie Pieter Vreedeplein, waar een combinatie van grootschalige en gewone detailhandel bestaat, is nog opgemerkt dat afstemming met de ontwikkeling van het AaBe-complex wordt geregeld via de planvoorschriften. Deze afstemming is ook elders in de Nota detailhandel 2002 benadrukt, namelijk bij de toelichting van het drieslagmodel en met name het beleid voor de centra voor recreatief winkelen waartoe het Pieter Vreedeplein behoort (pag. 16 en 17). In 2002 moest het Pieter Vreedeplein nog ontwikkeld worden en ter voorkoming van een frustratie van deze ontwikkeling is overwogen dat in het bestemmingsplan voor het AaBe-complex een aantal voorschriften (o.a. branchering) zou worden opgenomen.

Voortgangsrapportage Detailhandel 2007

In 2006 heeft de gemeente BRO adviseurs een actualisatie-onderzoek van bovenstaande beleid laten uitvoeren dat is neergelegd in het rapport 'Detailhandelstructuurvisie 2006'. Dit rapport gaf vooralsnog geen aanleiding de Nota detailhandel 2002 te herzien. Het bevat dus geen gemeentelijk vastgesteld beleid. Wel heeft het rapport aanleiding gegeven om een voortgangsrapportage te maken die zich in hoofdzaak beperkt tot het beoordelen van het bestaande winkelaanbod en de mogelijkheden om dit te verbeteren.

De voortgangsrapportage bevestigt nog steeds het drieslagmodel van de Nota detailhandel 2002. Er is tevens een detailhandelvisie tot 2015 geformuleerd, waaronder het toevoegen van nieuwe elementen ter versterking van de bestaande structuur, met name door vergroting van de (boven)regionale aantrekkingskracht. Deze visie wordt voor alle winkeltypen uitgewerkt, waaronder grootschalige en perifere detailhandel. In de voortgangsrapportage Detailhandel 2007 staat met betrekking tot Leijpark / AaBe-complex (pag. 6): "Binnen het genoemde thema past woninginrichting, keukens, sanitair, doe-het-zelf (alleen verplaatsing) en bruin- en witgoed (dit segment is in de binnenstad goed ingevuld met de komst van Mediamarkt op het Pieter Vreedeplein, daarbij is deze branche door de Harense Smid reeds vertegenwoordigd in het gebied). Vestiging van bruin- en witgoed op een andere locatie dan het Leijpark of de binnenstad verstoort de kansen voor een goede invulling van het AaBé-complex. Tuincentra (in verband met ontwikkelingen elders in de stad) passen niet op deze locatie.

In het conceptprogramma voor AaBé wordt in afwijking van de visie van BRO¹ wel de mogelijkheid gezien voor ruim 5.000 m² detailhandel op het gebied van sport & spel. De belangrijkste overweging daarbij is het genereren van voldoende trekkracht van de locatie als geheel op de (boven)regionale consument. Door dit goed af te stemmen met de ontwikkelingen in de binnenstad en elders zal het eerder gesignaleerde risico voor de binnenstad zoveel mogelijk worden beperkt. Het brancheprofiel voor de locatie kan als volgt worden weergegeven:

- Wonen, keukens en sanitair ca. 40.000 - 50.000 m2 wvo (winkelvloeroppervlak)
- Bouwmarkt max. ca. 5.000 m2 wvo
- Bruin- en witgoed max. ca. 5.000 m2 wvo
- Sport & Spel max. ca. 5.000 m2 wvo"

Voor dit in de voortgangsrapportage vermeldde programma van het AaBe is destijds de afweging gemaakt om voor grootschalige formules op het gebied van Sport- en Speelgoed en Wit- en Bruingoed niet alleen vestiging in de binnenstad mogelijk te maken, maar ook om ruimte te bieden aan deze formules op andere locaties. Dit omdat Tilburg de door deze branches gewenste schaalgrootte niet alleen in de binnenstad kan faciliteren. Voor de branche Wit- en Bruingoed heeft bovendien meegespeeld dat deze (met de vestiging van de Harense Smid) reeds op de locatie aanwezig is. Bovendien wordt hiermee invulling gegeven aan de marktontwikkeling zoals deze plaatsvindt en die ook in andere steden met vestigingen van grootschalige winkels op perifere locaties heeft plaatsgevonden. Tevens zijn de verruimde branchemogelijkheden op locatie AaBe in lijn met de Nota Ruimte uit 2004, die niet langer een stringent rijksbeleid dicteert, maar gemeenten en provincies opdraagt een eigen detailhandelsbeleid te formuleren, waaronder een beleid voor grootschalige en perifere detailhandel.

Bij de overwegingen om medewerking te verlenen aan vestiging van grootschalige formules in de Branches Wit- en Bruingoed en Sport en Speelgoed op AaBe heeft destijds meegespeeld dat er in de fasering van de projecten een aantal jaar tussen de oplevering zou zitten waardoor de ondernemers op het Pieter Vreedeplein zich een positie in de Tilburgse winkelstructuur konden verwerven.

Een ander belangrijk onderdeel van de overwegingen voor het programma van AaBe is geweest dat de branche Sport- en Speelgoed een trekkersrol kan vervullen voor de locatie AaBe, waar sprake is van het behoud van een rijksmonument.

Er heeft ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan een afweging tussen de belangen van enerzijds de binnenstad en anderzijds de ontwikkeling van de AaBe-locatie plaatsgevonden. Hierbij is een belangrijk deel van de overweging geweest dat Tilburg een zo compleet mogelijke winkelstructuur wil realiseren en dat een goede locatie voor Perifere Detailhandel met een accent op wonen tot op heden niet is gerealiseerd. Het instandhouden van een rijksmonument is daarbij ook van belang geacht. Om de aantrekkelijkheid van de locatie te vergroten is reeds in 2007 in de voortgangsrapportage gekozen om naast woninginrichting ook de branches "sport en speelgoed" en "wit- en bruingoed" toe te voegen. Bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door het college is daarbij overwogen dat op het moment dat het AaBe-complex als winkellocatie wordt opgeleverd het project Pieter Vreedeplein zich enige jaren een plaats in de markt heeft kunnen verwerven waarna er ruimte komt voor nieuwe ontwikkelingen op de markt. Omdat ook de bezoeken voor een bezoek aan de binnenstad en van een perifere locatie als AaBe verschillen en dus niet volledig gericht zijn op dezelfde doelgroep is de toevoeging van Sport en Spel binnen het AaBe complex nog steeds verantwoord geacht. Deze afweging had wellicht beter expliciet in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen moeten worden.

Er is dus geen sprake van strijd met het gemeentelijk beleid.

Ontwerp structuurvisie

De ontwerp structuurvisie detailhandel is een document dat geen door het college danwel raad vastgesteld beleid omvat. Deze heeft dan ook geen status. Hieraan behoeft niet getoetst te worden.

Thematisering

De locatie AaBé heeft als hoofdthema "in en om het huis". Deze keuze voor het hoofdthema blijft gehandhaafd. Daarnaast is het zoals reeds aangegeven belangrijk om de locatie neer te zetten voor doelgerichte aankopen waarbij ook de branche Sport- en Speelgoed past. Een en ander is vastgelegd in een realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar.

Regionale afstemming

Gebiedsontwikkeling is een taak waarbij de bevoegdheid volledig ligt bij de gemeente, regionale afstemming is daarbij geen verplichting.

Versterking binnenstad

Ontwikkeling van AaBe is niet tegenstrijdig met de ontwikkeling van de binnenstad. De plannen voor het versterken van de binnenstad zullen worden voortgezet, waarbij ook de mogelijkheden voor verbinding tussen beide locaties worden bekeken. Versterken van de binnenstad hoeft geen exclusiviteit voor alle detailhandel in te houden.

Duurzame ontwracting

Ondanks dat de ontwikkeling van AaBe op het niveau van individuele winkels meer concurrentie kan betekenen zijn wij van mening dat het toevoegen van het aangegeven programma voor de locatie AaBe verantwoord is. Gelet op de brancherestricties voor AaBe en de schaalgrootte van dit complex, zal er geen sprake zijn van duurzame ontwracting van de Tilburgse winkelstructuur.

Conclusie:

De zienswijzen zijn ongegrond.

Bij nadere bestudering van het bestemmingsplan is geoordeeld dat er nu geen beperking qua segment en oppervlakte opgenomen is in het ontwerp bestemmingsplan. Derhalve wordt voorgesteld om de regels m.b.t. Detailhandel perifeer in die zin aan te passen dat alleen de branches genoemd in de Voortgangsrapportage Detailhandel uit 2007 met de maximale oppervlaktes toegelaten zullen worden. Het ter plaatse gevestigde garagebedrijf zal via een aanduiding op de verbeelding (plankaart) opgenomen worden. Daarnaast zullen nieuw-vestigingen kleiner dan 1.000m² vvo voor winkels binnen de branches Wit- en Bruingoed en Sport en Speelgoed niet worden toegestaan om zo duidelijk onderscheid te hebben met in de binnenstad gevestigde winkels in deze branches.

Reclamant 6.

Reclamant wil een nuancering in de toelichting m.b.t. de parkeeroplossing. Men verzoekt te specificeren welke onderdelen een rijksmonument zijn. Men wil een andere formulering voor de behoudenswaardige onderdoorgang gelet op het positief advies van de Monumentencommissie d.d. 18 november 2009. Men verzoekt de minimale winkelgrootte van 1000 m² te laten vervallen danwel te verlagen tot 500 m². Men heeft een aantal vragen m.b.t. de bestemming Groen. Met name is de vraag of de half verdiepte parkeergelegenheid in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Op de plankaart ontbreekt dat er zelfstandige horeca tot 500 m² toegelaten is. Men wil aan de oostzijde de aanduiding Gemengd tot 5000 m² op laten nemen voor een school, kleinschalige bedrijvigheid, kantoren, sportschool of een culturele bestemming. De belijning van het Rijksmonument is niet correct weergegeven.

Standpunt college:

Toelichting

De door reclamant voorgestelde alinea "De parkeervoorziening dient met de beoogde kwaliteit van de openbare ruimte te worden gerealiseerd. Het is denkbaar dat dit in de vorm van ondergrondse parkeerplaatsen plaats vindt." kan worden overgenomen. De aanpassing in de toelichting wat betreft monumentale status zal overgenomen worden.

De onderdoorgang is behoudenswaardig en karakteristiek. Bij afweging van belangen van enerzijds het behoud van de onderdoorgang en de instandhouding van het monument kan dit alsnog tot de conclusie leiden dat behoud van de onderdoorgang niet mogelijk is. Uit het overleg met de monumentencommissie blijkt dat de karakteristiek opgeofferd kan worden bij de beoordeling van het totale plan. Dat zal blijken bij de formele vergunningverlening op grond van het Monumentenwet 1988.

Bestemming Groen

De aanleg van een verdiepte parkeervoorziening past binnen de bestemming Groen omdat dit geen ondergronds bouwen is en binnen de bestemming Groen parkeer- en stallingsvoorzieningen zijn toegestaan. Ook de verharding voor laden, lossen en parkeren past binnen de bestemming.

Horeca.

Op de plankaart is wel een aanduiding Horeca kleiner of gelijk aan de categorie 2 opgenomen.

Gemengd.

Om in dit gebied culturele en maatschappelijke functies mogelijk te maken, met name in het oostelijk deel van het gebied zal de aanduiding Gemengd I opgenomen worden.

Belijning Rijksmonument.

Men verzoekt deze te beperken tot het daadwerkelijk Rijksmonument. Conform de voorschriften is in het bestemmingsplan aangesloten bij de bij het kadaster geregistreerde publiekrechtelijke beperking dat wil zeggen dat het gehele perceel de aanduiding behoudt. In de redengevende beschrijving van de publiekrechtelijke beperking is deze genuanceerd.

Verlaging minimale omvang

In het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat ontheffing verleend kan worden voor een kleinere omvang dan 1000 m² voor maximaal 20 % van de totale verkoopvloeroppervlakte. Om de vestiging van kleinere winkels te kunnen toetsen is deze ontheffingsmogelijkheid opgenomen. Hierbij wordt mede naar aanleiding van de zienswijzen onder 1 tot en met 5 opgemerkt dat winkels in de branches Sport en Speelgoed en Wit- en Bruingoed geen kleinere vestigingen mogen hebben om zo zorg te dragen dat er zich formules vestigen die complementair zijn aan de binnenstad. Op dit moment zijn reeds winkels met een beperktere omvang in het complex aanwezig. De te verlenen ontheffingen zullen dus slechts betrekking hebben op bestaande bedrijven en op bedrijven in het segment wonen.

Conclusie:

De zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond, en gedeeltelijk ongegrond. De toelichting m.b.t. het parkeren en de monumentale status dient aangepast

te worden. Op de verbeelding zal de aanduiding Gemengd I worden toegevoegd voor het oostelijk deel.

Een 5 tal zienswijzen zijn gericht tegen het deelplan De Havenmeester.

3 nagenoeg gelijklopende zienswijzen van omwonenden aan de Lanciersstraat
Reclamanten 7, 8 en 9

Het plan van de Havenmeester is aangepast en dit leidt tot een ernstige aantasting van de privacy en woongenot.

De bebouwingsmassa is disproportioneel ten opzichte van de omliggende bebouwing.

Men is het er niet mee eens dat voor de ontwikkeling van de 2^e fase het risico van de ontwikkelaar met gemeenschapsgeld wordt afgedekt.

Er ontstaat extra druk op de infrastructuur en de aanleg van de brug is niet zeker.

Het aangepaste bouwplan is pas met het planteam (vertegenwoordiging van omwonenden) gecommuniceerd toen het bestemmingsplan ter inzage lag.

Standpunt college:

Ten behoeve van het project Havenmeester is een vrijstelling op grond van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) verleend. Hiervoor is een procedure doorlopen met inspraak en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. De eerste fase van dit project wordt thans gerealiseerd.

Als gevolg van de financiële en economische crisis in de bouwsector is de realisatie van het plan conform de bouwenveloppe behorende bij de verleende vrijstelling van het bestemmingsplan niet mogelijk. Derhalve is de opname van die bouwenveloppe in het bestemmingsplan aangepast.

Het totaal aantal woningen voor de Havenmeester blijft gehandhaafd. Ook de bouwmassa's aan de Galjoenstraat blijven conform de enveloppe. De toegestane hoogte aan de Gondelstraat en Lanciersstraat wordt hoger. De hoogte aan de Havendijk wordt deels verruimd en deels beperkt. De woontoren en het bijbehorend pocketpark blijven gehandhaafd. De toren wordt lager (van 62 meter naar 47 meter) en wordt meer in het bouwblok geschoven, waardoor de afstand tot de Galjoenstraat groter wordt en ook het pocketpark groter kan worden. Het is correct dat daardoor de afstand tot de woningen van de indieners van zienswijzen wijzigt. Doordat er onder het pocketpark geen parkeerkelder komt kunnen hier bomen in de volle grond geplant worden. Deze zullen de toren afschermen.

Voor het Piushavengebied ligt een opgave tot herontwikkeling tot centrumstedelijk woonmilieu (Ontwikkelingsvisie Piushaven 2002). Dit houdt onder andere in intensief ruimtegebruik. Om het benodigd aantal woningen te kunnen bouwen zijn hoogteaccenten nodig. Daarnaast heeft dit hoogte accent een stedenbouwkundige functie, de hoogbouw markeert de aanlanding van de brug en gebiedsontsluitingsweg en markeert het pocketpark. De toren ondersteunt de mix van grondgebonden woningen en appartementen. Aan de kant van de bestaande bebouwing (Lanciersstraat) wordt hierdoor de hoogte beperkt. Verder van de bestaande bebouwing wordt hogere bebouwing toegelaten. Ten opzichte van de bouwenveloppe is de toren lager en verder van de bestaande woningen gepositioneerd.

Infrastructuur.

Er is voor het Piushavengebied een nieuwe verkeerstructuur ontworpen. Die omvat onder andere de aanleg van de ontsluitingsweg vanaf de Ringbaan Zuid, een brug over de Piushaven, het invoeren van éénrichtingsverkeer op de straat Piushaven en Koopvaardijstraat, maatregelen aan de kruispunten Ringbaan Oost / Lourdesstraat en Ringbaan Oost / Sint Josephstraat. De maatregelen zullen tot gevolg hebben dat de Havendijk verkeersluwer wordt. De ontsluiting van het deelplan Havenmeester zal plaats vinden aan de oostzijde van de Galjoenstraat

nabij de Gondelstraat en niet via de Lanciersstraat. De aanleg van de brug staat gepland voor eind 2010.

Communicatie

Het is correct dat het planteam over de laatste wijziging in de planvorming van het deelplan De Havenmeester pas is geïnformeerd nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage was gelegd. Dit is geen ruimtelijk bezwaar en derhalve bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet relevant.

Risico ontwikkelaar

De zienswijze met betrekking tot de bijdrage aan het plan vanuit gemeenschapsgeld is geen planologisch bezwaar en derhalve in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan niet relevant.

Planschade

Gelet op de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het nog geldende bestemmingsplan biedt wordt niet verwacht dat er sprake zal zijn van waardevermindering van de bestaande woningen. Het huidige bestemmingsplan laat zware industrie met 100% bebouwingsmogelijkheid met een hoogte van 25 en 15 meter toe. Desalniettemin geeft artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een aanvraag om vergoeding van schade in te dienen bij het college nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

Conclusie:

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het plan.

2 nagenoeg gelijklopende zienswijzen van kopers van nieuwe woningen binnen het deelplan De Havenmeester.

Reclamanten 10 en 11

De toren voorziet niet in een woningbehoefte. Er is geen onderzoek naar Flora en Fauna verricht.

Er is sprake van toename van de verkeersoverlast. Vraag of de toren voldoet aan redelijke eisen van welstand. Plan leidt tot aantasting van de privacy. Bij aankoop van de woning was tegenover de woning een gebouw van 18 meter geprojecteerd nu komt er een toren van 47 meter. Beperking van de lichtinval. Men verzoekt een schaduwdiagram te maken. Het bestaande uitzicht wordt ernstig aangetast. In de oorspronkelijke plannen lag de bebouwing verder weg. Het pocketpark is verkleind. Men verwacht geluidsoverlast omdat de ingang van het appartementengebouw tegenover de gekochte woning is gelegen. Men verwacht waardevermindering van de woning.

Standpunt college:

Betrokkenen hebben woningen gekocht in de eerste fase van het deelplan De Havenmeester. Nadien zijn de plannen gewijzigd. De ontwikkelaar heeft volgens zijn mededeling de kopers aangeboden de woningen terug te nemen.

Woningbehoefte

Deze locatie wordt bij uitstek gezien als een locatie die geschikt is voor de bouw van appartementen: door de nabijheid van de stad met haar voorzieningen, het water en het groen is het een zeer aantrekkelijke woonplek voor senioren, maar ook voor mensen die geen tuin willen en kiezen voor stedelijk wonen.

Onderzoek Flora en Fauna

Voor het deelgebied De Havenmeester is een onderzoek Flora en Fauna uitgevoerd. Zie toelichting paragraaf 8.10.

Verkeersoverlast

Zie standpunt bij zienswijzen 7, 8 en 9.

Toren

De plaats van de toren is veranderd. Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar de impact van de toren op zijn omgeving in het kader van de artikel 19 procedure. Het bestemmingsplan maakt nu de bouw van een lagere toren mogelijk die enigszins verschoven is. De conclusies uit het eerder gemaakte schaduwdiagram kunnen gehanteerd worden. Er is sprake van schaduwwerking gedurende een beperkte tijd. Gelet op de ligging van dit gebied in de nabijheid van het centrum wordt deze beperking aanvaardbaar geacht. Er is geen sprake van bestaand uitzicht omdat de woningen van reclamanten nog gebouwd dient te worden. Het beleid van de gemeente is om het Piushavengebied te wijzigen van een "verouderd" bedrijventerrein naar een levendig centrumstedelijk woonmilieu. Hierbinnen zijn gemengde functies toelaatbaar. Dit brengt de gewenste levendigheid met zich mee. Dit was bekend op het moment dat de reclamanten de woning kochten (zie bijvoorbeeld de Ontwikkelingsvisie uit 2002, de Stedenbouwkundige visie uit 2007 en 2009 en de verleende vrijstelling voor het project De Havenmeester). Er is geen sprake van een wezenlijk andere kwaliteit ten opzichte van het voorgaande plan. In het voorgaande plan wordt het pocketpark omgeven door opgaande bebouwing en dit blijft hetzelfde.

Conclusie:

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het plan.

Reclamant 12

Het betreft een metaalbedrijf dat gelegen is tegenover het deelplan De Havenmeester. Men is van mening dat het bedrijf en wonen niet naast elkaar kunnen blijven bestaan.

Er zal sprake zijn van aantasting van het woon en leefklimaat van de toekomstige bewoners met name als gevolg van de geluidsoverlast. Uit onderzoek uitgevoerd in opdracht van reclamant blijkt dat de geluidbelasting op de woningen 57 dB(A) zal bedragen. Men zal om een maatwerkvoorschrift verzoeken.

Reclamant ondervindt een onevenredig nadeel van het ontwerp bestemmingsplan. De bouw van de woningen maakt het onmogelijk voor het bedrijf om te renoveren danwel uit te breiden.

Het bedrijf is niet correct op plankaart en bijlage weergegeven. Ook de bedrijfshal op nummer 35 behoort tot het bedrijf. Dit heeft gevolgen voor het wijzigingsgebied Galjoenstraat Noord.

Het bedrijf gebruikt de Galjoenstraat voor aan en afvoer van materiaal en voor het lossen van materiaal. Verkeersmaatregelen als gevolg van de bebouwing zullen lijden tot forse schade voor het bedrijf.

Het bestemmingsplan leidt tot waardedaling van het bedrijf en dus tot planschade.

Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan alleen ongewijzigd vastgesteld kan worden als het bedrijf wordt verplaatst.

Standpunt college:

Het bedrijf (reclamant) heeft ook bezwaar gemaakt en voorlopige voorziening gevraagd m.b.t. de verleende vrijstelling en bouwvergunning voor de fase A van het deelplan De Havenmeester. De nu ingediende zienswijzen komen grotendeels overeen met de ingediende bezwaren tegen de vrijstelling/bouwvergunning. Op

dit bezwaarschrift is op 17 maart 2010 door ons college beslist. Omdat de zienswijzen inhoudelijk grotendeels gelijklopend zijn wordt voor de reactie op de zienswijzen verwezen naar de bijgevoegde beslissing op het bezwaarschrift die als hier ingelast dient te worden beschouwd. De wijzigingen in het plan ten opzichte van de verleende vrijstelling hebben geen invloed op de beoordeling van de zienswijzen.

De conclusies opgenomen in de eerdere beslissing op bezwaarschrift zijn: Het blijkt dat de normen uit het Activiteitenbesluit (Barim) een aanvaardbaar woon- en leefmilieu garanderen. Dat betekent dat de vanaf 1 januari 2011 geldende regels een aanvaardbaar woon- en leefklimaat waarborgen voor de toekomstige bewoners van de te bouwen woningen. De woningen zullen pas na deze datum gereed zijn.

Afgezien van het feit dat reclamant o.g.v. het Barim verplicht wordt te garanderen dat de geluidsbelasting op de binnenruimtes van de te bouwen woningen de 35 dB(A) niet wordt overschreden, zal er ook bouwtechnisch aan deze eis tegemoet worden gekomen. De nieuwe woningen worden zodanig gebouwd en geïsoleerd dat de gevelisolatie van de gevel minimaal 20 dB(A) zal zijn. Daartoe is vergunninghouder ook verplicht op grond van art. 3.2, eerste lid, Bouwbesluit 2003. Zelfs indien voor het bedrijf maatwerkvoorschriften gaan gelden is gegarandeerd dat de langetijdgemiddelde geluidsbelasting in de te bouwen woningen niet hoger zal zijn dan 35 dB(A) in de dagperiode en 30 dB(A) in de avondperiode. Reclamant wordt niet beperkt in de bedrijfsvoering die zij binnen de wettelijke normen mogen voeren. Daarnaast zullen de woningen aan de zijde van de Galjoenstraat geen buitenruimten hebben. Deze voorwaarde is opgenomen in het bestemmingsplan. De Galjoenstraat is de noordkant van de woningen. De woningen zelf zullen dus zodanig worden gebouwd dat voldaan wordt aan de normen van het Barim en het Bouwbesluit.

Nieuw akoestisch onderzoek.

Door de reclamant is een akoestisch onderzoek overlegd. Er zijn met betrekking tot de bedrijfssituatie van reclamant 3 akoestische rapporten beschikbaar te weten het rapport dat gevoegd is bij de aanvraag milieuvergunning uit 1997, het rapport opgesteld in opdracht van de gemeente in het kader van de vrijstelling artikel 19 WRO voor het project De Havenmeester uit 2006 en het nu ingediende rapport. De drie rapporten gaan uit van een verschillende bedrijfssituatie.

Bij het rapport van 2010 kunnen de volgende kanttekeningen worden geplaatst. De geluidbelasting wordt berekend op 1,5 meter hoogte, terwijl bij het rapport dat behoort bij de milieuvergunning ook gerekend wordt op een hoogte van 5 meter. Als getoetst wordt op een hoogte van 5 meter dan komt de geluidbelasting op basis van de bedrijfssituatie waar van uit gegaan wordt in het rapport van 2010 uit op 62 dB(A). Dit is een overschrijding van de geldende norm van 55 dB(A) met 7 dB(A). Indien het bedrijf de overschrijding terug brengt dan komt men uit op een geluidbelasting van 50 dB(A) op de nieuw te bouwen woningen.

In het rapport van 2010 wordt uitgegaan van werken met de deur open. In het rapport van 2006 wordt uitgegaan van werken met de deur dicht. Een bedrijf dient de best beschikbare technieken toe te passen om de milieuoverlast te beperken. Het werken met de deur dicht is de best beschikbare techniek, ook al dienen volgens reclamant dan aanvullende maatregelen getroffen te worden om de hitte in de hal te beperken.

In het rapport wordt uitgegaan van nieuwe apparatuur die nog niet geplaatst is en waarvoor ook nog geen melding op grond van het Activiteitenbesluit heeft plaatsgevonden.

Voor een aantal zaken wordt uitgegaan van een hogere geluidsproductie dan in

2006 is gemeten. De opgegeven waarden worden echter als erg hoog beschouwd.

Gelet op deze kanttekeningen bij het rapport blijft aannemelijk dat het rapport uit 2006 dat ten grondslag lag aan de op 1 september 2009 verleende vrijstelling een goed oordeel over de bedrijfssituatie van reclamant geeft en kan er van uit gegaan worden dat de maximale geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen maximaal 53 dB(A) zal bedragen.

De omgeving van reclamant dient aangemerkt te worden als Gemengd Gebied. Binnen dit gebied is een geluidbelasting van 55 dB(A) acceptabel. De isolatie van de nieuwe woningen zal zodanig zijn dat voldaan wordt aan een binnenwaarde van maximaal 35 dB(A).

Belemmeringen uitbreiding

Zolang het bedrijf blijft binnen de milieunormen en de bestemmingsregeling is renovatie en uitbreiding mogelijk.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het bedrijf wordt gehandhaafd en is vergelijkbaar met de huidige situatie. Het profiel en de verkeersregeling van de Gondelstraat en Galjoenstraat zal niet wijzigen.

Onjuiste aanduiding op verbeelding

Op de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad ten onrechte op het perceel Tilburg X 786 niet de aanduiding "bedrijven tot en met categorie 3.2" genomen. Dit dient bij vaststelling van het bestemmingsplan te worden hersteld.

Bedrijfsverplaatsing

Aangezien de ontwikkeling in het deelplan De Havenmeester niet zal leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor bewoners van die woningen respectievelijk de bedrijvigheid van reclamant, dan wel anderszins als gevolg van (mogelijke) herontwikkeling van het deelplan Galjoen-Noord in de toekomst bedrijfsverplaatsing noodzakelijk is. Bij de beslissing op bezwaar is geconcludeerd dat reclamant als gevolg van het project Havenmeester niet in zijn juridische exploitatiemogelijkheden (bestemmingsplan en milieuregelgeving) wordt beperkt. Het bedrijf van reclamant en het project Havenmeester kunnen naast elkaar functioneren. Gezien het voorgaande nopen de omstandigheden de gemeente er niet toe op enigerlei wijze stappen te ondernemen teneinde bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken. In het kader van de ontwikkeling van Galjoenstraat Noord heeft de ontwikkelaar en later ook de gemeente onderhandeld over aankoop van het bedrijf. Aangezien de vraagprijs en de waarde van het eigendom te ver uiteen lagen zijn de onderhandelingen gestaakt.

Ontwikkeling Galjoenstraat Noord

Voor dit deelplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In het kader van de opstelling van het wijzigingsplan zal onderzocht moeten worden wat de gevolgen van de gewijzigde bestemming Gemengd zijn voor de omliggende bedrijvigheid en andersom wat de vergunde bedrijfssituaties in de omgeving voor gevolgen hebben voor het woon en leefklimaat in de te bouwen woningen.

Conclusie:

De zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond voor wat betreft de aanduiding milieucategorie en leiden tot aanpassing van de verbeelding (plankaart) en zijn overigens ongegrond.

3 zienswijzen met betrekking tot het gezondheidscentrum Prinsenhoeven 20
Reclamanten 13, 14 en 15

De financiële haalbaarheid is niet onderzocht. Er komen onvoldoende parkeerplaatsen. Toename van de verkeersbewegingen. Aantasting van het woongenot door inkijk, beperking van de lichtinval, verlies van het vrije uitzicht en geluidsoverlast vanwege toename aantal bezoekers. Verder vreest men waardevermindering van de woningen.

Men vindt het te prematuur om het plan op te nemen in het bestemmingsplan omdat de projectbesluit procedure nog loopt.

De bebouwing past niet in het karakter van de wijk. Er is geen sprake geweest van juiste burgerparticipatie.

Standpunt college:

Voor het project Gezondheidscentrum Prinsenhoeven 20 is een projectbesluit genomen op 16 maart 2010. Dit projectbesluit ligt ter inzage van 2 april tot en met 13 mei 2010. Daarna treedt het projectbesluit in werking. Het projectbesluit is overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Piushavengebied 2009. Artikel 3.14 Wro bepaalt dat voorzover een ontwerp van een bestemmingsplan zijn grondslag vindt in een projectbesluit kunnen zienswijzen geen betrekking hebben op dat deel van het bestemmingsplan. Dit is hier het geval. De zienswijzen zijn derhalve niet ontvankelijk.

Overigens zijn de zienswijzen grotendeels gelijkloidend aan de zienswijzen die ingediend zijn tegen het ontwerp projectbesluit. Aangezien het projectbesluit nog niet onherroepelijk is wordt verwezen naar de bijgevoegde Notitie behandeling zienswijzen project Prinsenhoeven 20 (Gezondheidscentrum) die als hier ingelast dient te worden beschouwd.

Conclusie:

De zienswijzen zijn niet ontvankelijk.

Reclamant 16

Maakt bezwaar tegen de stallingsgarage in de Schoenerstraat. Omdat daardoor de directe woonkwaliteit wordt aangetast. Men vreest een massaal front achter het perceel. Gelet op de maximaal toegestane hoogte van 5 meter met de mogelijkheid van parkeren op dak verwacht men een gebruikshoogte van 7 meter. Verder verwacht men overlast van verlichting, fijnstof, geluidhinder, inkijk op percelen en wegnemen van uitzicht.

Standpunt college:

Om mogelijke parkeerproblemen in het Piushavengebied op te lossen is het gewenst om aanvullend een openbare parkeervoorziening te realiseren. Door de aanleg van het Havenpark wordt de verblijfskwaliteit verhoogd maar komt een aantal parkeerplaatsen te vervallen. Het idee is om op het binnenterrein van de Schoenerstraat / Galjoenstraat een parkeerdek te realiseren in 1 bouwlaag. De toegestane hoogte is maximaal 5 meter. Deze hoogte is opgenomen om een borstwering te kunnen realiseren op de eerste laag. Door afscherming met bijvoorbeeld groen zal de parkeervoorziening ingepast worden in de omgeving. Deze afscherming voorkomt ook ongewenste inkijk in de tuinen en lichthinder. Het uitzicht uit de woning is nu al beperkt door de aanwezigheid van garageboxen van circa 3,5 meter hoog op de perceelsgrens.

Conclusie:

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het plan.

Reclamant 17

Reclamant exploiteert reeds jaren een kinderopvang op het perceel Lanciersstraat 73. De tuin van reclamant grenst tegen het plan "Vehorn". Door de komst van een kinderdagverblijf binnen dit plan zal de omzet van de kinderdagopvang dalen. Het nieuwe complex zal een toename van verkeersbewegingen met zich mee brengen. Er zullen te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd worden. In het bestemmingsplan is te weinig rekening gehouden met toename van verkeer in de Galjoenstraat, Lancierstraat en Piushaven.

Standpunt college:

Op de percelen Piushaven 2 tot en met 6 is een nieuwe ontwikkeling voorzien (zie paragraaf 6.2.5. van de toelichting bij het bestemmingsplan). Hierbinnen komen kantoren, commerciële ruimtes, appartementen en een kinderdagverblijf. Deze ontwikkeling past in het centrumstedelijk karakter dat nagestreefd wordt voor het Piushavengebied. Het perceel krijgt de bestemming Gemengd. Het perceel van reclamant krijgt ingevolge het bestemmingsplan Piushavengebied Gemengd 2. Binnen beide bestemmingen zijn maatschappelijke instellingen toegelaten. Onder maatschappelijke instellingen wordt ook kinderopvang gerekend. Dus op beide percelen, maar ook op andere plekken met deze bestemming is kinderopvang mogelijk. In de stad bestaat behoefte aan mogelijkheden voor kinderopvang. Doordat in het Piushavengebied de komende jaren een groot aantal nieuwbouwwoningen gerealiseerd zal worden zal de vraag naar opvang toenemen. Uiteindelijk zal de markt bepalen of beide opvangen naast elkaar levensvatbaar zijn.

Ten behoeve van de herontwikkeling van het Piushavengebied is een nieuwe verkeersstructuur ontwikkeld met een nieuwe gebiedsontsluitingsweg en brug. Daardoor wordt de verkeersbelasting onder andere op de Piushaven minder en kunnen nieuwe ontwikkelingen toegevoegd worden. Daarnaast dient elk bouwplan te voldoen aan de parkeernormen uit de Bouwverordening. Hierbij wordt ook rekening gehouden met parkeerplaatsen voor halen en brengen van kinderen. De vrees voor toename van verkeer of parkeerproblemen wordt derhalve niet gedeeld.

Conclusie:

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het plan.

Reclamant 18.

Men verzoekt:

- a. Een zone van 10 meter langs de rand van het Wilhelminakanaal te bestempelen als primair waterstaatkundige doeleinden.
- b. Een zone van 20 meter langs de rand van het Wilhelminakanaal te hanteren als vrijwaringzone van bebouwing, in verband met zichtlijnen voor de scheepvaart.
- c. In verband met de watertoets, contact op te nemen met Rijkswaterstaat als waterbeheerder.
- d. Onderscheid te maken tussen de bestemming waterstaatkundige doeleinden voor wat betreft de Piushaven en het Wilhelminakanaal, zodanig dat er geen permanente ligplaatsen mogelijk zijn in het Wilhelminakanaal.
- e. Het gehele terrein van Rijkswaterstaat met uitzondering van de bouwvlakken primair te bestemmen als waterstaatkundige doeleinden, eventueel met secundaire groenbestemmingen.
- f. De huidige parkeerplaatsen van het Rijkswaterstaatsdistrict primair te bestemmen als waterstaatkundige doeleinden met de secundaire

bestemming parkeerplaats.

Standpunt college:

- a. Beide zienswijzen worden overgenomen. De verbeelding (plankaart) wordt gewijzigd in die zin dat de gronden eigendom van Rijkswaterstaat de bestemming Water - Waterstaatkundige doeleinden krijgt. Voor het plangebied Kanaalzicht wordt hierop wel de WRO - zone wijzigingsgebied 8 gehandhaafd. Over de planvorming voor dit deelplan vindt reeds overleg plaats met Rijkswaterstaat.
- b. Er is contact opgenomen met Rijkswaterstaat. Dit is aanvankelijk niet gebeurd omdat voorheen Waterschap De Dommel de belangen van Rijkswaterstaat m.b.t. de watertoets behartigde. Rijkswaterstaat heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de waterparagraaf.
- c. De bestemming Water - Waterstaatkundige doeleinden zal aangepast worden zodat er geen ligplaatsen in het kanaal ingenomen kunnen worden. Voor de Piushaven zal de nadere aanduiding ligplaats worden opgenomen zodat in de Piushaven wel ligplaatsen ingenomen kunnen worden.
- d. Deze zienswijze wordt overgenomen. Met Rijkswaterstaat is afgesproken dat een deel van hun perceel openbaar toegankelijk park wordt. Daarvoor heeft men een toestemming voor afgegeven. Binnen de bestemming Waterstaatkundige Doeleinden is de aanleg van het park mogelijk.
- e. De parkeerplaatsen liggen binnen de bestemming Groen. Hierbinnen zijn parkeerplaatsen toegestaan.

Conclusie:

De zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond en leiden tot aanpassing van de verbeelding en de bestemmingsomschrijving Waterstaatkundige doeleinden en voor het overige ongegrond.

Reclamant 19
Stemt in met het plan.

Standpunt college:

Voor kennisgeving aangenomen.

Reclamant 20
Maakt bezwaar tegen de projectie van parkeerplaatsen voor het café aan Piushaven 22. Het zicht op het pand en vanuit het pand wordt hierdoor belemmerd. Een terras aan de kant van het water is niet veilig omdat zowel bezoekers als personeel langs geparkeerde auto's de weg moeten oversteken. Een terras nabij het café heeft ook het voordeel dat dit in de winter geopend is.

Standpunt college:

Het bestemmingsplan kent aan de bedoelde strook grond de bestemming Verkeer en verblijf toe. Hierbinnen zijn zowel parkeerplaatsen als terrassen toegelaten. De inrichting wordt niet in een bestemmingsplan vastgelegd. Bij de herinrichting van de noordkade van de Piushaven is gekozen voor parkeerplaatsen aan de bebouwde zijde. De parkeerstrook wordt enkel onderbroken bij kruispunten en uitritten. Het straatprofiel is als volgt opgebouwd: voetpad 2.95 m, parkeerstrook 2m, enkelrichting rijbaan 5m en een promenadestrook tussen rijweg en waterkant van 8.9m. Bij het ontwerp voor herinrichting is gekozen voor een zo breed mogelijke promenade om de

levendigheid bij het water te brengen. Hier komt de mogelijkheid voor terrassen, voor flaneren, voor stalletjes en inrichtingselementen voor evenementen en festiviteiten.

Aan de bebouwde zijde biedt het trottoir zoals ook nu het geval is de mogelijkheid voor terrasvoorzieningen bij horecagelegenheden. Uitbreiding van het terras kan aan de promenadekant, waarbij hinderlijk oversteken kan worden voorkomen door inrichting van een (mobiele) buitenbar.

Conclusie:

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het plan.

Reclamant 21

Verzoekt om het hoofdbebouwingvlak van Oisterwijksebaan 158 -160 - 162 de omvang te geven zoals de werkelijk omvang is van de bestaande boerderij.

Standpunt college

Ten onrechte is het bouwvlak niet opgenomen conform de feitelijke situatie.

Conclusie:

Deze zienswijze is gegrond en de verbeelding (plankaart) wordt op dit punt aangepast.

Reclamant 22

Wil op laatste 20 meter van zijn perceel de mogelijkheid om, conform het nog geldende bestemmingsplan, bedrijfswoningen te realiseren zoals dit ook aan de Gondelstraat is toegestaan.

Op het perceel Gondelstraat 2 - 12 wordt tot 10 meter hoog woningbouw toegestaan tot 100%. Reclamant maakt hier bezwaar tegen. Tevens maakt reclamant bezwaar tegen bebouwing van hoger dan 2 meter direct grenzend aan zijn tuin. Reclamant pleit voor geleidelijke overgang van zijn tuin naar de bebouwingmogelijkheden op het achtergelegen bedrijventerrein, bijvoorbeeld in een strook van 15 meter. Maakt op voorhand bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid indien die bebouwing hoger dan 10 meter toelaat.

Standpunt college

Bedrijfswoningen achter op het perceel van reclamant zijn niet gewenst omdat deze geen ontsluiting hebben, dit in tegenstelling tot de bedrijfsruimtes met appartementen aan de Gondelstraat 2 - 12 die direct aan de straat zijn gerealiseerd.

Op het perceel Gondelstraat 2 - 12 is op het perceelsgedeelte grenzend aan het perceel van reclamant de aanduiding erf opgenomen. Hier kan de bebouwing toegestaan, die op elk achtererf is toegestaan, namelijk 40% van het erf met een goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 4,5 meter.

Op het achtergelegen bedrijventerrein geldt thans de bestemming Handel en Nijverheid in de klasse Ia1. Op grond van deze bestemming mag het gehele perceel bebouwd worden tot een hoogte van 15 meter, en gedeeltelijk zelfs 25 meter. In het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat er binnen een strook van 5 meter van de perceelsgrens geen gebouwen opgericht mogen worden. Dus het nieuwe bestemmingsplan is een verbetering op dit punt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de bestemming Bedrijventerrein te wijzigen in Gemengd. Daartoe dient een procedure met de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen doorlopen te worden. Bij de opstelling van het wijzigingsplan worden derhalve de belangen van

omwonenden meegewogen. De toekomstige bebouwing zal in de strook grenzend aan de bebouwing aan de Hoogvensestraat op deze bebouwing afgestemd worden met een hoogte van 3 bouwlagen (zie paragraaf 6.2.4. van de toelichting). De tuinen van de te bouwen woningen zullen grenzen aan de huidige tuinen zodat er geen achterkanten aan openbaar gebied grenzen en er afstand tot de bestaande woningen gecreëerd wordt.

Conclusie:

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het plan.

Reclamant 23

In het geldende bestemmingsplan is een opbouw op het adres Ringbaan Oost 248 A mogelijk. Hiervoor loopt ook een bouwvergunningaanvraag. In het ontwerp bestemmingsplan is dit niet mogelijk. Dit is een onacceptabele beperking.

Standpunt college

In het geldende bestemmingsplan is geen maximale hoogte opgenomen. Wel een minimale hoogte.

Voor de zogenaamde beheergebieden in het bestemmingsplan is de plansystematiek toegepast die voor de gehele gemeente geldt. Dit houdt onder andere in dat woningen in woonstraten een maximaal toegelaten bouwhoogte van 10 meter krijgen. De op 7 april 2010 aangevraagde bouwvergunning betreft een opbouw in 2 lagen op de bestaande woning waardoor de woning van 8 meter hoog ruim 13 meter hoog wordt. Dit is stedenbouwkundig niet verantwoord temeer daar voor de grondgebonden woningen in het deelplan De Werf de hoogtes zijn afgestemd op de omgeving dat wil zeggen dat er maximaal 3 en soms 2 bouwlagen zijn toegelaten. Ook de Welstandscommissie heeft negatief geadviseerd over de opbouw in 2 lagen.

Conclusie:

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het plan.

d. Ambtshalve aanpassingen

De volgende wijzigingen dienen *ambtshalve* te worden doorgevoerd: Bij de uitwerking van fase B van het deelplan De Havenmeester blijkt dat de volgende aanpassingen aan de verbeelding noodzakelijk zijn. Omdat er een parkeergarage komt onder dit deel dient dit deel tot een hoogte van 2 meter geheel bebouwd te kunnen worden. Tevens dient de bebouwingslijn tussen de geplande appartementen op de hoek Pocketpark en Havendijk en de geplande toren haaks te worden gemaakt.

Gebleken is dat het perceel Piushaven 22 abusievelijk geen aanduiding Horeca heeft. Deze aanduiding dient alsnog opgenomen te worden.

Er is een medewerking gevraagd voor de uitbreiding van de woning Oisterwijksebaan 146 over 2 lagen. Uitbreiding past in het geldende bestemmingsplan maar niet in het ontwerp bestemmingsplan Piushavengebied 2009. In het geldende bestemmingsplan De Haven heeft het perceel (samen met 7 buurpercelen) een bouwvlak van 15 meter diep. In het ontwerp bestemmingsplan Piushavengebied is conform de algemene beleidslijn in beheerbestemmingsplannen m.b.t. de bestemming Wonen een bouwvlak van 10 meter diep opgenomen. Bij 3 woningen van de 8 woningen

is de woning al met bouwvergunning uitgebouwd tot circa 15 meter. Uitbreiding van de bouw is stedenbouwkundig toelaatbaar omdat er voldoende diepe tuinen overblijven en op de buurpercelen reeds een uitbreiding is gerealiseerd.

e. Staat van wijzigingen:

Hieronder volgt een overzicht van de voorgestelde ambtshalve wijzigingen en aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen.

De volgende wijzigingen worden voorgesteld ten aanzien van de Regels:

1. Artikel 6.1.1. onder a aanvullen met "Met dien verstande dat slechts de volgende branches tot de daarachter aangegeven maximale oppervlakte winkelvloeroppervlakte zijn toegestaan
 - detailhandel in keukens, sanitair en woninginrichting tot een maximale oppervlakte van 50.000 m² ;
 - bouwmarkten / detailhandel in doe het zelf artikelen tot een maximale oppervlakte van 5.000 m²
 - detailhandel in bruin- en witgoed(electra) tot een maximale oppervlakte van 5.000 m²
 - detailhandel in sport en speelgoed tot een maximale oppervlakte van 5.000 m²;
 - automotive / fietsen tot een maximale oppervlakte van 1.500 m²
2. Aan artikel 1 Begrippen toevoegen
"Winkelvloeroppervlak: de in een winkel voorkomende voor de uitstalling en de verkoop van detailhandelsartikelen bedoelde oppervlakte."
3. Artikel 6.1.2. aanvullen met
b. Gemengd I (GD I)
4. Artikel 4.1.2 aanvullen met
f. specifieke vorm van detailhandel - garagebedrijf (sdh-gar)
5. Artikel 15.1.1. laten vervallen "j. permanente ligplaatsen voor woonboten, horecaboten, museumschepen, bijzondere vaartuigen, bedrijfsvaartuigen en een passantenvaartuig
6. Aan artikel 15.1.2. toevoegen "c. ligplaats (lg) zijn de gronden mede bestemd voor permanente ligplaatsen voor woonboten, horecaboten, museumschepen, bijzondere vaartuigen, bedrijfsvaartuigen en een passantenvaartuig;

De volgende wijzigingen worden voorgesteld ten aanzien van de verbeelding (plankaart):

1. Aan perceel Hoevenseweg 55 t/m 59 voor het oostelijk deel de aanduiding "Gemengd I" toevoegen.
2. Aan het perceel Ringbaan Zuid 3 de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel garagebedrijf" toevoegen.
3. Aan perceel Galjoenstraat 35 de aanduiding "bedrijven tot en met categorie 3.2." toevoegen.
4. Aan de gronden van Rijkswaterstaat gelegen ten westen van en grenzend aan het Wilhelminakanaal de bestemming "Water- Waterstaatkundige doeleinden" toekennen.
5. Voor het water van de Piushaven de aanduiding "ligplaats" toevoegen.
6. Op perceel Oosterwijksebaan 162 aanduiding bouwvlak aanpassen aan feitelijke situatie.
7. Aan binnengebied deelplan Havenmeester aan de aanduiding parkeergarage de maatvoeringsaanduiding 100% bebouwing , 2 meter hoog toevoegen. In de maatvoeringsaanduiding behorende bij erf 4 vervangen door 5.
8. De grens van het bouwvlak van de oostelijk deel van het deelplan De

Havenmeester tussen de geprojecteerde appartementen aan de Havendijk en de geprojecteerde hoogbouw haaks maken ten opzichte van de grens van het bouwvlak evenwijdig aan de Havendijk.

9. Aan perceel Piushaven 22 aanduiding Horeca I toevoegen
10. Bouwvlakken van de percelen Oisterwijksebaan 136 tot en met 152 vergroten tot 15 meter diep.

De volgende wijzigen worden voorgesteld ten aanzien van de toelichting:

1. Paragraaf 6.5.2
De zin "Vanwege de kwaliteit van de openbare ruimten zullen vooral gebouwde, ondergrondse parkeervoorzieningen gerealiseerd moeten worden." vervangen door "De parkeervoorziening dient met de beoogde kwaliteit van de openbare ruimte te worden gerealiseerd. Het is denkbaar dat dit in de vorm van ondergrondse parkeerplaatsen plaats vindt."
2. In paragraaf 7.3.2. Toevoegen: "Rijksmonumentaal zijn de vooroorlogse bouwwerken, bestaande uit twee grootschalige productiehallen, de tussenliggende fabrieksstraat, de schoorsteen en het ketelhuis."

Financiële paragraaf

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij een bestemmingsplan een exploitatieplan dient te worden vastgesteld tenzij

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is
- er geen noodzaak is tot het stellen van locatie-eisen
- er geen noodzaak is tot fasering.

In het Piushavengebied kennen we 3 soorten gebieden.

1. Aandachtsgebieden. Hier zitten in principe geen nieuwe ontwikkelingen en is er geen sprake van kosten. Het opstellen van een exploitatieplan voor deze gebieden is niet nodig.
2. Ontwikkelgebieden waar al een planologische procedure voor doorlopen is en de bouwveloppe opgenomen is in het bestemmingsplan. Voor deze gebieden is een exploitatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten met de betreffende ontwikkelaars. In die overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de vergoeding van kosten maar ook over locatie-eisen en fasering. Het opstellen van een exploitatieplan is hiervoor niet nodig. Dit geldt ook voor de 5 ontwikkellocaties in het aandachtsgebied Hoogvenne.
3. Gebieden met een wijzigingsbevoegdheid. Volgens de Wet ruimtelijke ordening kan pas op het moment van vaststelling van een wijzigingsplan een exploitatieplan worden opgesteld. Dit is nu nog niet aan de orde.

Aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdsvak of fasering en het stellen van eisen en regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid Wro niet noodzakelijk is c.q. in de gesloten overeenkomsten is geregeld, is er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro opgesteld. Gelet op bovenstaande is het onderhavige plan economisch uitvoerbaar.

Samenvatting voorstel

Aan uw raad wordt voorgesteld om:

- a. De ingebrachte zienswijze 13, 14 en 15 niet ontvankelijk te verklaren.
- b. De ingebrachte zienswijzen van de overige indieners ontvankelijk te verklaren.
- c. De ingebrachte zienswijzen 21 gegrond te verklaren.
- d. De ingebrachte zienswijzen 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 16, 17, 20, 22 en 23 ongegrond te verklaren.
- e. De ingebrachte zienswijzen 6, 12 en 18 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
- f. In te stemmen met de in de Staat van Wijzigingen aangegeven aanpassingen van het bestemmingsplan.
- g. het bestemmingsplan Piushavengebied 2009 zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) gewijzigd

gemeente Tilburg

219/21

vast te stellen.

- h. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdsvak of fasering en het stellen van eisen en regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid Wro niet noodzakelijk is c.q. in de gesloten overeenkomsten geregeld is.

Datumvoorstel	Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Fysiek op 28 juni 2010 en de raadsvergadering van 19 juli 2010.
Eindvoorstel	Als daartoe aanleiding is, zullen wij in het eindvoorstel ons standpunt naar aanleiding van de behandeling van dit voorstel in de raadscommissie verwoorden.
Verwijzing naar bijlagen	Beslissing op bezwaar d.d. 17 maart 2010 Notitie behandeling zienswijzen Prinsenhoeven 20
Ter inzage gelegde stukken	Ontwerp Bestemmingsplan Zienswijzen
Verwijzing naar ontwerpbesluit(en)	Ontwerpbesluit is toegevoegd.

Tilburg, 8 juni 2010

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
de secretaris, de burgemeester,
HAANEN OPSTELTEN

Raadsbesluit

219/22

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

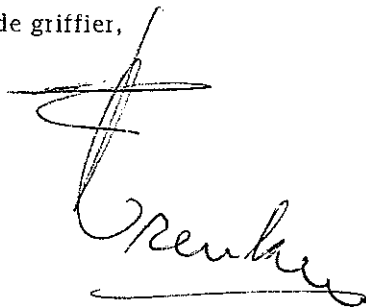
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

- a. De ingebrachte zienswijze 13, 14 en 15 niet ontvankelijk te verklaren;
- b. De ingebrachte zienswijzen van de overige indiener(s) ontvankelijk te verklaren;
- c. De ingebrachte zienswijzen 21 gegrond te verklaren;
- d. De ingebrachte zienswijzen 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 16, 17, 20, 22 en 23 ongegrond te verklaren;
- e. De ingebrachte zienswijzen 6, 12 en 18 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- f. In te stemmen met de in de Staat van Wijzigingen aangegeven aanpassingen van het bestemmingsplan;
- g. het bestemmingsplan P1ushavengebied 2009 zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) gewijzigd vast te stellen.
- h. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdsvak of fasering en het stellen van eisen en regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid W10 niet noodzakelijk is c.q. in de gesloten overeenkomsten geregeld is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

19 JUL 2010

de griffier,



de voorzitter,

