

Notitie behandeling zienswijze wijzigingsplan Piushavengebied 2009, 3^e wijziging Lourdesplein

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. De zienswijzen zijn geanonimiseerd.

Zienswijze 1. bewoner van het nieuwbouwplan De Werf.

- a. Het bouwvolume van met name het appartementendeel op de hoek Havendijk / Ringbaan Oost past niet in de bestaande omgeving.

Standpunt college

Wij zijn van oordeel dat het hoogteaccent wel past. De Nota Handreiking Hoogbouw dd 29 oktober 2007 geeft aan in welke gebieden hoogbouw gewenst is, mogelijk is of niet gewenst is. In de nota is aangegeven dat hoogbouw in het Piushavengebied mogelijk is

Hoogbouw op de locatie.

In het Piushavengebied wordt getracht hoogbouw te beperken en te positioneren op plekken met een uitgesproken stedelijke betekenis.

Voor de locatie Lourdesplein is dat het kruispunt van de Piushaven met de Ringbaan Oost, waarmee de Piushaven als recreatief woonmilieu zich kenbaar maakt aan het ringbanenstelsel. Daarnaast voegt het zich naar de keten van grotere objecten aan de Ringbaan die eveneens gebiedsgerichte aankondigingen doen, zoals de Cenakeltorens in relatie tot het Leypark en de betekenis van stadsentree.

Er is geen sprake van een eenduidige massieve toren. Zowel de zijkant (aan de Ringbaan) als de frontzijde is geleed en maakt de schaalovergang naar de kleinere elementen. Als we de zijkant van plan Lourdesplein als geheel zien, dan kan de hoogbouw samen met de woningen en de kerktoren als één ruimtelijk geheel worden gezien. De Solid heeft een getrapte structuur gekregen met een aantal opbouwen, terugspringende gevels en kappen. Het wordt hierdoor, ook visueel, een soort gecompriëerd dorpje in plaats van een groot flatgebouw.

Door de geleiding wordt de schaduwwerking op het water en de bewoonde overzijde tot een minimum beperkt en wordt de Haagse norm ruimschoots gerespecteerd. Zie hierna onder e.

Conclusie:

Hoogbouw is mogelijk op grond van de nota Handreiking Hoogbouw. Door de geleiding van het gebouw wordt er geen sprake van een eenduidige massieve toren gerealiseerd. De voorgeschreven onderzoeken hebben aanvullend plaatsgevonden (schaduwwerking en windhinder) . Hieruit blijkt dat de hoogbouw aan de gestelde normen voldoet. Deze zienswijze is ongegrond.

- b. Het plan voorziet onvoldoende in een oplossing voor de toename van de verkeersdruk en de te verwachten parkeeroverlast.

Standpunt college

Ontsluiting van het plan is voorzien op de Lourdesstraat (in en uit) en op de Hoevenseweg (uit). Ook blijft de mogelijkheid bestaan om gebruik te maken van de Havendijk. Daardoor is het plan goed ontsloten. Het aantal verkeersbewegingen dat door de nieuwbouw gegenereerd wordt kan door de omliggende straten opgevangen worden. Daarbij dient in ogenschouw genomen te worden dat de bestaande functies, een supermarkt en scholen komen te vervallen.

Voor wat betreft het parkeren dient voldaan te worden aan de normen uit het Tilburgs Verkeer en Vervoerplan. Er is een inrichtingstekening gemaakt met parkeerplaatsen waaruit blijkt dat aan de norm voldaan kan worden.

Conclusie

Dat de verkeersoplossing de verkeersdruk niet kan opvangen is niet juist en is ook niet aangetoond. Parkeren kan aan de norm voldoen. Zienswijze is ongegrond.

- c. Door het overmatig bebouwen ten koste van bestaande groenvoorzieningen is het aannemelijk dat niet alleen dit gebied Lourdesplein zelf, maar ook de verdere omgeving ecologisch sterk zal verarmen.

Standpunt college

Er is een quick scan flora en fauna Piushavengebied opgesteld. De conclusies van het rapport zijn opgenomen in het ontwerp wijzigingsplan en spreken niet van een onaanvaardbare aantasting van de flora en fauna. De Solid is bereikbaar voor auto's vanuit de Lourdesstraat. Dat betekent dat de Havendijk in principe geen autoverkeer hoeft te komen t.b.v. het plangebied. Dit is gunstig voor het Havenpark, de inrichting kan hier nog groener dan in eerder plannen.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

- d. De geplande hoogbouw zal tot een sterke toename van windoverlast zorgen in de directe omgeving.

Standpunt college

Naar aanleiding van deze zienswijze is een windonderzoek uitgevoerd. Zie rapport van Peutz d.d. 9 augustus 2012 "Bouwplan Lourdesplein Windklimaatonderzoek". De conclusie is:

- Rondom de geplande hoogbouw is een overwegend als goed te beoordelen windklimaat voor loopgebied te verwachten. Nergens in het plangebied is sprake van een slecht windklimaat voor loopgebied of van overschrijding van het gevaarcriterium.
- Aan de achterzijde van de grondgebonden hoekwoning zuidoostelijk van de hoogbouw is plaatselijk voor een deel van de gevel een als matig te beoordelen windklimaat te verwachten ten gevolge van de situering nabij de hoogbouw.
- Bij de gebouwentrees van de nieuwbouw wordt een als goed te beoordelen windklimaat verwacht.

De bedoelde hoek woning is een te bouwen nieuwbouwwoning. Het windklimaat is ter plaatse van de indiener van zienswijze, als gevolg van de geplande hoogbouw, voor zowel loopgebied als slentergebied goed.

Conclusie

De windhinder is onderzocht en gebleken is dat er een goed windklimaat ontstaat. De zienswijze is ongegrond.

- e. De geplande hoogbouw zal leiden tot een sterke afname van licht en zoninval. Met name in de vroegere ochtend- en avonduren, en in het voor- en najaar.

Standpunt college

Er zijn schaduwdiagrammen gemaakt voor de data 19 februari en 21 oktober. De woningen ondervinden nagenoeg geen hinder, de woonboten hebben maximaal 2 uur minder zon in de ochtend. Er wordt ruimschoots voldaan aan de zogenaamde Haagse bezonningsregel. Zowel de woonboten als de woningen aan de Havendijk krijgen minstens 2 uur zon.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

- f. Er wordt nu weer een deelplan ingevuld waarvan de samenhang met een groter geheel ontbreekt. De stedenbouwkundige visie om het Piushavengebied is en blijft inconsistent, onvolledig, en lijkt soms zelfs weersafhankelijk.

Standpunt college

Het Piushavengebied is een verzameling buurten ten noorden en ten zuiden van het scheidende water.

De bruggen en het havenpark zijn belangrijke verbindingen tussen deze buurten.

Alle buurten hebben hun eigenheid. Fatima valt niet te verwarren met Armhoef. Armhoef en Jeruzalem liggen ver uit elkaar.

Een gebrek aan variatie in de bebouwing aan het water zou geen goed antwoord zijn op de situatie.

De gebiedsontwikkeling Piushaven voegt woningen en openbare ruimte toe die zowel iets betekenen voor de stad en het gebied als geheel, als voor de buurten waartoe de deellocaties behoren.

Het locale is dus een bijzonder belangrijk uitgangspunt en het leidt tot diversiteit. Het maakt herkenbaar dat de Werf bij Armhoef hoort en deel is van het uiteinde van het stedelijk gebied en het maakt herkenbaar dat De Havenmeester in het verlengde ligt van de Baggermanlaan.

Bovendien heeft elke locatie zijn eigen specifieke terreinvorm, stedelijke ligging en programmatische opgave.

Dit communiceert de gemeente via het projectbureau Piushaven en via het kwaliteitsteam Piushaven samen met de betrokken ontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers al sinds 2007 in de vorm van stedenbouwkundige visies die 2-jaarlijks door de gemeenteraad worden vastgesteld.

In het Piushavengebied ontwikkelt zich een stedelijke samenhang die genereus is voor de bestaande diversiteit en die partijen en ontwerpers uitnodigt om samen de eigenheid van de plek in relatie tot de omgevende stad en buurt op te zoeken en vorm te geven. Dit gebeurt nu zowel op de grote als op de kleine schaal.

Het plan voor Lourdesplein is een product van een zorgvuldig ontwerpproces. Eind 2009 heeft het bureau Palmbout in opdracht van ontwikkelende partijen en gemeente een stedenbouwkundige en programmatische visie opgesteld voor de locatie Fabriekskwartier Noord en Lourdesplein.

Dit betreft het bouwblok omsloten door Havendijk, Hoevenseweg, Fatimastraat en Baggermanlaan en het bouwblok Lourdesplein omsloten door Havendijk, Ringbaan Oost, Lourdesstraat en Hoevenseweg. Zie het boekje Piushaven, Tilburg Stedenbouwkundige en programmatische visie Fabriekskwartier - noord en Lourdesplein d.d. 2 december 2009. Deze visie is meermaals besproken binnen het Kwaliteitsteam Piushaven en heeft in 2010 de start gegeven aan een nadere studie naar een integrale programmatische ontwikkelingsvisie, genoemd: Piushaven, stedelijke veelzijdigheid aan het water. Deze visie draagt bij aan een scherper beeld van de verscheidenheid van de verschillende locaties, karakteriseert het woonprogramma, benoemt en verdeelt het commercieel programma, zodat onderlinge concurrentie op dat vlak wordt vermeden. Nog voor deze studie wordt in de Stedenbouwkundige Visie Piushaven 2007 al aangegeven dat ingezet wordt op torens tot 60m op strategische hoofdassen en meer bescheiden hoogte accenten langs het water als onderdeel van deelplannen, onder meer: het Lourdesplein.

Toen deze studies zijn gemaakt lag Fabriekskwartier Noord niet urgent in de planning. Lourdesplein ontwikkelde op korte termijn meer urgentie na de brand in de kerk en de sluiting van de scholen en de Jumbo. Het terrein werd desolaat en sociaal onveilig.

In 2010 is aan Palmbout een vervolgstudie gevraagd voor de locatie Lourdesplein met de bedoeling een kader te scheppen voor concrete planontwikkeling. Dit heeft geleid tot de raamwerk tekening Lourdesplein dd 20 juli 2010.

De belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten zijn meegegeven als visievraagstuk voor een architectenselectie. De uitgangspunten waren:

- Een ruimtelijk en defensief antwoord op het verkeersmilieu van Ringbaan Oost ten gunste van een beter milieu op het binnengebied van het Lourdesplein. Dit heeft geleid tot de opzet van hogere bebouwing aan Ringbaan Oost (grote eengezinswoningen en appartementen) en kleine/lagere grondgebonden woningen in het binnengebied.
- Herkenbaar maken van het kruispunt Piushaven - Ringbaan Oost door middel van een hoogteaccent. Daarbij: de omvang van het accent afhankelijk van het maximaliseren van het binnengebied voor kleinere grondgebonden woningen.
- De globale filosofie voor de aansluiting van nieuwe bebouwing op bestaande bebouwing respecteren:
 - Geen private tuinen van bestaande woningen als begrenzing van openbare ruimte;
 - Hoe dichter de nieuwbouw bij bestaande woningen, hoe groter de gelijkenis in typologie en bouwmassa.
 - Hoe verder weg van de bestaande bebouwing, hoe meer recht kan gedaan worden aan de programmatische vraag naar grotere dichtheid.

Najaar 2010 hebben drie architectenbureaus hun visie aan de ontwikkelaar en het projectbureau gepresenteerd. Daarbij is de keuze gemaakt voor DAT architecten uit Tilburg om de locatie verder te ontwikkelen.

Deze visie leverde vanuit een woongedachte voor het gebied de nodige aanvullende kwaliteiten op de eerdere stedenbouwkundige uitgangspunten en weet een aantal tegenstellingen op een bijzondere manier met elkaar te verzoenen.

- een dorps binnengebied in aansluiting op de bestaande woningen aan de Hoevenseweg, versus de forse rand stedelijk wonen aan Ringbaan Oost.
- De wijze waarop het appartementencomplex wordt geleed in kleinere eenheden.
- De wijze waarop kleinere wooneenheden tot grotere eenheden worden gegroepeerd.
- De wijze waarop een uitwisseling tot stand wordt gebracht tussen de kleine en de grote elementen, zodat meer samenhang ontstaat tussen de plandelen.

Deze visie is in het definitieve plan verder ontwikkeld in samenspraak met het planteam Lourdesplein, geheel volgens de afgesproken procedure.

Het plan is met het planteam diverse keren besproken en heeft tot een aantal aanpassingen geleid.

Uiteindelijk heeft het planteam een positief advies afgegeven.

Daarna is het plan positief beoordeeld door het Kwaliteitsteam en de omgevingscommissie.

Bij de goedkeuring van de wijzigingsprocedure is volledig akkoord over de inrichting van de openbare ruimte niet vereist. Wat vereist is het bewijs dat het plan kan voldoen aan het beleid inzake verkeer en parkeren. Verder is de inrichting van de openbare ruimte nog steeds in studie en zal geheel volgens de afspraken nog voorgelegd worden aan het planteam Lourdesplein en voor wat betreft het havenpark ook aan het planteam openbare ruimte.

Conclusie

De samenhang in de gebiedsontwikkeling Piushaven wordt gegarandeerd door onder andere de tweejaarlijkse update van de stedenbouwkundige visie, door het bestemmingsplan en door het Kwaliteitsteam Piushaven. Zoals beschreven is het deelplan Lourdesplein na een uitgebreide en zorgvuldige voorbereiding tot stand gekomen.

Deze zienswijze is ongegrond.

- g. Er wordt geen professionele lering getrokken uit eerdere projecten in het Piushaven gebied, alvorens nieuwe projecten op te starten.

Standpunt college

De stedenbouwkundige en programmatische samenhang tussen de deelplannen in gebiedsontwikkeling Piushaven wordt op professionele wijze bewaakt en aangestuurd in een continue proces. Deze zienswijze heeft overigens geen betrekking op zaken die in een bestemmingsplan geregeld worden.

Conclusie

Deze zienswijze is niet gegrond.

- h. Ook dit project wordt weer gegund aan de beperkte bekende kring van projectontwikkelaars, architecten en bouwondernemingen.

Standpunt college

De grondeigenaar is tevens ontwikkelaar en daarmee de logische koper van het deel van de locatie dat in eigendom is van de gemeente. De verkoop is geschiedt volgens de gemeentelijke openbare richtlijnen bij grondverkoop. Er heeft een architectenselectieprocedure plaatsgevonden. Contractueel verplicht moet een deel van de woningen door een corporatie worden verhuurd in de sociale sector. Deze zienswijze heeft overigens geen betrekking op zaken die in een bestemmingsplan geregeld worden.

Conclusie

Deze zienswijze is niet gegrond.

- i. De grond is al verkocht vooruitlopend op de democratische besluitvorming. De procedure voldoet hiermee niet aan de normen van fatsoenlijk democratisch bestuur.

Standpunt college

De ontwikkeling van het Lourdesplein is opgenomen in allerlei door de gemeenteraad vastgestelde plannen en visies zoals de Stedenbouwkundige visie en het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om via een wijzigingsplan op grond van artikel 3.6. van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen. In het kader van de procedure is het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage gelegd. In dat kader is deze zienswijze ingediend.

Conclusie

De procedures zijn correct doorlopen. De zienswijze is ongegrond.

- j. Ook bij dit project verzuimt de Gemeente dwingende voorwaarden te stellen m.b.t. de schade en overlast tijdens de bouw, en de waardevermindering van de panden in de directe omgeving.

Standpunt college

M.b.t. schade tijdens de bouw heeft de bouwer een verzekering. Overlast tijdens de bouw is niet te voorkomen. Deze zal tot een minimum beperkt worden. Overigens zullen met name de bewoners aan de Hoevenseweg hier last van ondervinden en niet de indieners van de zienswijzen.

M.b.t. een mogelijke waardevermindering van de panden in de directe omgeving biedt artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven, bij het college in te dienen.

Er is met de ontwikkelaar een planschade overeenkomst gesloten.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 2. bewoners Havendijk en hoek Hogendriesstraat.

- a. Het bouwvolume is buitenproportioneel t.o.v. de omgeving. (enorme 'schaalsprong'). Een dergelijk groot en hoog bouwvolume zó dicht bij het water tast de sfeer van het havenpark ernstig aan.

Standpunt college

Zie hiervoor onder zienswijze 1.a

- b. Het uitzicht vanuit de woonhuizen c.q. woonschepen wordt op een rigoureuze wijze aangetast.

Standpunt college

Er is voor gekozen om de gevel van de Solid aan de haven kleinschaliger te maken. Dit is gedaan door:

1. niet de maximale bouwvelop uit te vullen
2. de Solid in kleinschalige elementen op te delen, de getrapte opbouw, verspringend van 5 naar 3 en naar 8 lagen zorgt er voor dat het gebouw aan de haven een meer ontspannen beeld laat zien.
3. gevels te laten terugspringen zodat er diepte in de gevelopbouw komt. Het hoogteaccent aan de haven ligt bijvoorbeeld terug ten opzichte van de havengevel waardoor het gebouw zich richt op de Ringbaan Oost.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

- c. Het immense gebouw ontnemt het licht en de zon-inval aanzienlijk, zeker in voor- en najaar en de winter. Dit tast het woonplezier ernstig aan. De aanwezigheid van dit hoge gebouw veroorzaakt ook aanzienlijk meer stookkosten, zeker ook op de woonschepen die nóg dichterbij liggen.

Standpunt college

Zie hiervoor onder zienswijze 1.e.

- d. De privacy wordt aanmerkelijk verminderd.

Standpunt college

De woonboten liggen ongeveer op 42 meter van de gevel van de Solid, de woningen aan de Havendijk op ongeveer 80 meter. Deze afstanden zijn in een stedelijke omgeving zeer acceptabel.

Bovendien hebben zoveel mogelijk woningen in de Solid een dubbele oriëntatie, vaak overhoeks, waardoor de mogelijkheid is ontstaan om de hoofdoriëntatie van woningen, inclusief de buitenruimtes, aan de westgevels te maken.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

- e. Het enorme gebouw veroorzaakt een toename aan overlast, door windwervelingen om gebouw.

Standpunt college

Zie standpunt hiervoor onder 1.d.

- f. In de gemeentelijke nota 'Hoogbouw in het planproces' staan richtlijnen voor schaduwval en windwerking. Hierover vinden wij niets terug in het plan 'Piushavengebied 2009, 3e wijziging Lourdesplein'.

Standpunt college

Dit is correct. In het ontwerp wijzigingsplan is geen projectprofiel opgenomen zoals dat in de nota Handreiking Hoogbouw is voorgeschreven. Deze fout is hersteld. Inmiddels is er een windhinderonderzoek uitgevoerd. (zie onder 1. d.), is een bezonningsstudie opgesteld (zie onder 1.e), m.b.t. uitzicht geldt hetgeen hiervoor onder 2.b. is gesteld. M.b.t. privacy wordt verwezen naar het gestelde onder 2.d., m.b.t. schaalsprong wordt verwezen naar 1.f en voor wat betreft de invulling van de plint / openbare ruimte geldt het volgende:

De ontsluiting van de Solid ligt nu parallel aan de Ringbaan. Dit betekent dat de gevel aan de haven en aan het plein (of pocketpark) geprogrammeerd kan worden. Aan het plein is wonen / werken / commercieel mogelijk, aan de havenkant wordt gewoond aan maaiveld. In de toekomst kan dit ook nog een andere functie worden. Het parkeren in de Solid is gesitueerd achter het talud van de Ringbaan, de plek in het gebouw die zich het minst leent voor ander gebruik. De relatie tussen openbare ruimte en het gebouw is daardoor in het plan goed.

Voor wat betreft het parkeren wordt verwezen het gestelde onder naar 1.b.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Verzuimd is om expliciet een projectprofiel bij het wijzigingsplan te voegen. Door het uitvoeren van diverse onderzoeken en door de nadere motivering in deze notitie wordt aan de eis uit de Handreiking Hoogbouw voldaan. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- g. De indieners vrezen zeer nadelige gevolgen voor de flora en fauna en voor de biodiversiteit in het gebied.

Standpunt college

Zie hiervoor onder 1.c.

- h. In de gemeentelijke nota 'Hoogbouw in het planproces' staat letterlijk (op blz 18 punt B) dat: "belangrijk uitgangspunt is de herkenbaarheid van de oude linten die de Ringbanen doorsnijden. Deze linten moeten herkenbaar blijven en hierlangs is dus geen hoogbouw mogelijk (zie prioriteitenkaart en de kaarten in bijlage 3)". < einde citaat. Hieraan voldoet het plan 'Piushavengebied 2009, 3* wijziging Lourdesplein' niet.

Standpunt college

De Hoevenseweg is een oud lint, maar daar vindt geen hoogbouw plaats. De Solid staat aan de kruising van de Piushaven en Ringbaan Oost, twee grootschalige infrastructurele elementen in Tilburg.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

- i. Waardevermindering van de woningen omdat deze i.p.v. in een parkachtige omgeving in de schaduw komen staan van een immens gebouw met een industriële uitstaling. De plannen zijn plotseling drastisch gewijzigd t.o.v. de plannen van de gemeente waarin de gemeente jarenlang een parkachtige omgeving voorgespiegeld heeft.

Standpunt college

Zie punt 1.j

- j. De meest direct aanwonenden (in deze zienswijze verenigd) zijn nooit rechtstreeks benaderd noch direct geïnformeerd over dit plan en over het planproces.

Standpunt college

Op 14 juli 2010 is een algemene informatie avond gehouden voor omwonenden, uitnodigingen zijn huis aan huis bezorgd in de direct omliggende straten. Tijdens die avond is een oproep gedaan om deel te nemen in het planteam Lourdesplein. Het planteam is enkele keren bijeen gekomen vanaf maart 2011. Hiermee is voldaan aan de Handreiking Burgerparticipatie.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

- k. In het blaadje van de gemeente voor heel de wijk heeft de voorlichting zich beperkt tot een heel klein en onopvallend plaatje (PiushavenInzicht nov 2011). In de krant in februari wekte een plaatje de indruk dat

een vrij hoog gebouw een heel eind verderop op het plein zou komen, en zeker niet zo dicht aan het water. De website www.kadel16tilburg.nl is pas heel recent in de lucht gekomen. Op deze site is ook nog eens te zien dat i.p.v. in de goedgekeurde Havenparkplannen een groen pocketpark tussen de Jumbo en de Solid, een grijs en geasfalteerd pleintje staat afgebeeld met een drietal bomen.

Standpunt college

Zie hiervoor onder 2.j. De Solid als multifunctioneel gebouw, de Jumbo die wacht op een 'openbare' invulling en de gezinsvriendelijke woonbuurt, vragen om een openbare ruimte die als gebruiksruimte dienst kan gaan doen. Getracht is om een combinatie te maken tussen gebruiksruimte en een groene ruimte: een 'harde' bestrating met een intensieve boomstructuur, m.a.w. een plein met veel bomen die voor het groen zorgen. Tussen de bomen ontstaat ruimte voor mogelijk gebruik: een speelplaats voor kinderen, ruimte voor een terras, een plek om een buurtfeest te organiseren, een plek om te sporten. Overigens is de inrichting van de openbare ruimte geen onderwerp dat in het kader van het wijzigingsplan wordt geregeld.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

l. Het plan is voor wat betreft de openbare ruimte nooit besproken in het planteam openbare ruimte.

Standpunt college

Dat is correct. De openbare ruimte behorende tot het deelplan is besproken in het planteam Lourdesplein. Het ontwerp van het deel van de openbare ruimte dat behoort tot het havenpark is nog niet gemaakt en daarbij zal het planteam openbare ruimte worden betrokken. Het is zinvol om het planteam openbare ruimte een keer bij te praten over de deelplannen en de openbare ruimten daarin. Overigens is de inrichting van de openbare ruimte geen onderwerp dat in het kader van het wijzigingsplan wordt geregeld.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

m. Wat de openbare ruimte betreft zou volgens de gemeentelijke nota 'ruimte voor buitenspelen' per hectare uitgegeven bouwgrond 300 m² ruimte gereserveerd moeten worden voor formele speelruimte. Dit zou op het Lourdesplein betekenen een formele speelruimte van ruim 500m². Dit zien wij in het plan nergens terug.

Standpunt college

In het plan is ongeveer 250 m² mogelijke speelplekken voor kinderen getekend: op het plein ligt indicatief een deel van de oude speelplaats van de bestaande school (inclusief de bestaande zandbak) en tussen de woningen in het binnengebied ligt nog een extra strook die geprogrammeerd kan worden. Samen gaat het om ongeveer 3,3 % van de uit te geven grond, waarmee voldaan wordt aan de norm.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

n. De gebrekkige en misleidende voorlichting aan omwonenden én het mijden van publiciteit belemmert de democratische inspraak en invloed van omwonenden. De inspraak is er blijkbaar uitsluitend voor de vorm.

Standpunt college

Zie hiervoor onder 1.i

o. Er zijn geen garanties / toezeggingen vooraf door de Gemeente m.b.t. schade en overlast door plan en door de bouw ervan.

Standpunt college

Zie hiervoor onder 1.j.

p. Men constateert een gebrek aan structurele samenhang binnen het hele Piushaven plan. Deelgebieden worden autonoom ingevuld. Er worden geen lessen getrokken uit eerdere fouten, (dit lijkt op stedenbouwkundige incompetentie)

Standpunt college

Zie hiervoor onder 1f

q. Gezien de stagnerende verkoop van bestaande en nieuwe appartementen, vragen wij ons sowieso af of een bouwstop op appartementen niet wijzer en noodzakelijk zou zijn.

Standpunt college

Het Piushavengebied is een van de gebieden in Tilburg waar nog vraag is naar appartementen. Het plan wordt ontwikkeld voor risico van een ontwikkelaar. Deze heeft er alle vertrouwen in dat hij de appartementen kan afzetten.

Conclusie

Zienswijze ongegrond.

- r. Men verzoekt om als harde eis te stellen dat er 70% van het hele, en van ieder deelplan moet zijn verkocht (en dan dit keer niet "weggegeven" aan een bevriende woningcorporatie), alvorens er met de voorbereiding van de bouw kan worden gestart.

Standpunt college

Als een ontwikkelaar van start wil zonder gegarandeerde verkoop van 70% is dat het risico van de ontwikkelaar en zal de gemeente daar aan meewerken. Verwacht wordt dat in de werkelijkheid deze situatie zich niet zal voordoen omdat ook een ontwikkelaar niet voor leegstand wil bouwen.

Deze zienswijze is niet planologisch van aard.

Conclusie

Zienswijze ongegrond.

- s. Verder zijn er ook inhoudelijk grote bezwaren tegen het ontwerpprojectbesluit.

Standpunt college

Er is geen sprake van een projectbesluit maar van de wijziging van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening.

Conclusie

Zienswijze ongegrond.

Zienswijze 3. bewoners schip in de Haven.

- a. Het grote gebouw Solit, wat 35 meter hoog mag worden, komt ongelofelijk dichtbij de woning van reclamanten. Hierdoor ontstaat veel last van minder lichtval door schaduwwerking

Standpunt college

Zie hiervoor onder 1.e.

- b. Als het maaiveld op de bouwlocatie een halve meter omhoog gaat zitten onze ramen maar een halve meter hoger dan dat maaiveld. Dit is voor onze leef sfeer heel nadelig. Daarnaast zullen de stookkosten hierdoor veel hoger gaan worden. Als MVO-bedrijfje probeert men zo zuinig mogelijk om te gaan met de aarde, ruimtegebruik en energie. Ook het cursuscentrum aan boord zal hier veel last van ondervinden. De sfeer zal door belemmering van de lichtinval significant onaangener worden

Standpunt college

Er zijn geen plannen voor het ophogen van het maaiveld. De Havendijk aan de kant van de Solid blijft onaangetast en op hetzelfde niveau liggen. De Solid zelf komt achter de Havendijk te liggen, op het gemiddelde peil van het huidige Lourdesplein, 600mm – 1000mm lager dan de Havendijk, waarmee het hele gebouw dus juist lager komt te liggen.

Conclusie

Zienswijze ongegrond.

- c. Het gebouw is een brute aantasting van de sfeer van het Havenpark met nadelige gevolgen voor biodiversiteit en verdere toekomstige natuurontwikkeling.

Standpunt college

Zie hiervoor onder 1.c.

- d. In het plan ziet men niets terug van de pocketparks die bedoeld waren als groene uitloper van het Havenpark. Er komt een grijs geasfalteerd stukje ruimte met een enkele boom in het asfalt. De woonomgeving wordt op deze manier heel anders dan jarenlang door de gemeente naar de burgers is gecommuniceerd.

Standpunt college

Zie hiervoor onder 1.k.

- e. Men vindt het heel bezwaarlijk dat met de direct omwonenden (de schepen en de huizen tegenover), niet direct is gecommuniceerd over dit plan.

Standpunt college

Zie hiervoor onder 1.j.

- f. Men sluit zich aan bij zienswijze 2

Standpunt college

Zie hiervoor onder 2.

Zienswijze 4. bewoner woning Hogendriesstraat.

- a. In ruimtelijke zin past op deze locatie hoogbouw, maar vanuit programmatisch oogpunt wordt aan deze locaties niet de voorkeur gegeven

Standpunt college

Zie hiervoor onder 1.a.

- b. Hoogbouw dient getoetst te worden op locale effecten. Deze toetsing is niet terug te vinden in het voorgestel bestemmingsplan.

Standpunt college

Zie hiervoor onder 1.f.

- c. Biet wordt voldaan aan de norm in de nota Ruimte voor Buitenspelen.

Standpunt college

Zie hiervoor onder 1.m.

- d. Een deel van de omwonenden zijn niet direct geïnformeerd over dit plan.

Standpunt college

Zie hiervoor onder 1.j.

- e. Bij dit plan is het Planteam openbare ruimte in het geheel niet betrokken geweest mbt de inrichting van de openbare ruimte.

Standpunt college

Zie hiervoor onder 2.l.

Conclusie

De zienswijzen zijn op 1 onderdeel gegrond. Bij het ontwerp wijzigingsplan had een projectprofiel m.b.t. de hoogbouw moeten zijn opgenomen. Deze fout is hersteld door aan de betreffende punten in deze notitie aandacht te besteden en door een windhinderonderzoek en een schaduwdiagram te laten opstellen.

Daaruit blijkt dat de hoogbouw verantwoord is.

De overige zienswijzen zijn ongegrond.

Een en ander leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

bijlagen: Windhinderonderzoek
visualisaties.