

**PER EMAIL: RUIMTELIJKEPLANNEN@TILBURG.NL**

Gemeente Tilburg  
Afdeling Ruimte  
t.a.v. de heer R. van Groenedaal

Plaats, datum: Amsterdam, 24 maart 2015  
Ons kenmerk: AKa/32833/4594329.2  
Betreft: Inspraakreactie op het concept-ontwerpbestemmingsplan Reeshof West 2015  
Afzender: dhr. mr. A. Kamphuis, partner advocaat  
Telefoon: Fax: E-mail:  
+31 20 5736 750 +31 20 5736 886 a.kamphuis@lexence.com

Geachte heer Van Groenedaal,

Namens cliënte, De Hoge Dennen Holding B.V. (**DHD**), gevestigd te Laren, reageer ik in deze brief op het concept-ontwerpbestemmingsplan Reeshof West 2015 (**Conceptontwerp**). Op maandag 23 maart 2015 heb ik met u telefonisch overlegd en heeft u bevestigd dat met deze inspraakreactie, hoewel deze later binnenkomt dan de termijn zoals in de publicatie genoemd, door uw gemeente onverminderd rekening zal worden gehouden bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan.

## **1 ACHTERGROND**

- 1.1 DHD is sinds begin dit jaar eigenaar van het winkelcentrum De Vallei (**het WC**) in Tilburg. Het WC ligt in het plangebied van het Conceptontwerp.
- 1.2 Het WC is in 2008 gebouwd (op basis van een in 2006 verleende bouwvergunning met vrijstelling van het toen geldende bestemmingsplan "Dalem"). In het WC zijn diverse winkels gevestigd, waaronder een Albert Heijn supermarkt, een Etos en een Zeeman. Verder bevinden zich in het WC een apotheek, een kapsalon, een horecagelegenheid en een pinautomaat. Hieronder staat een afbeelding van het WC met de huidige huurders.

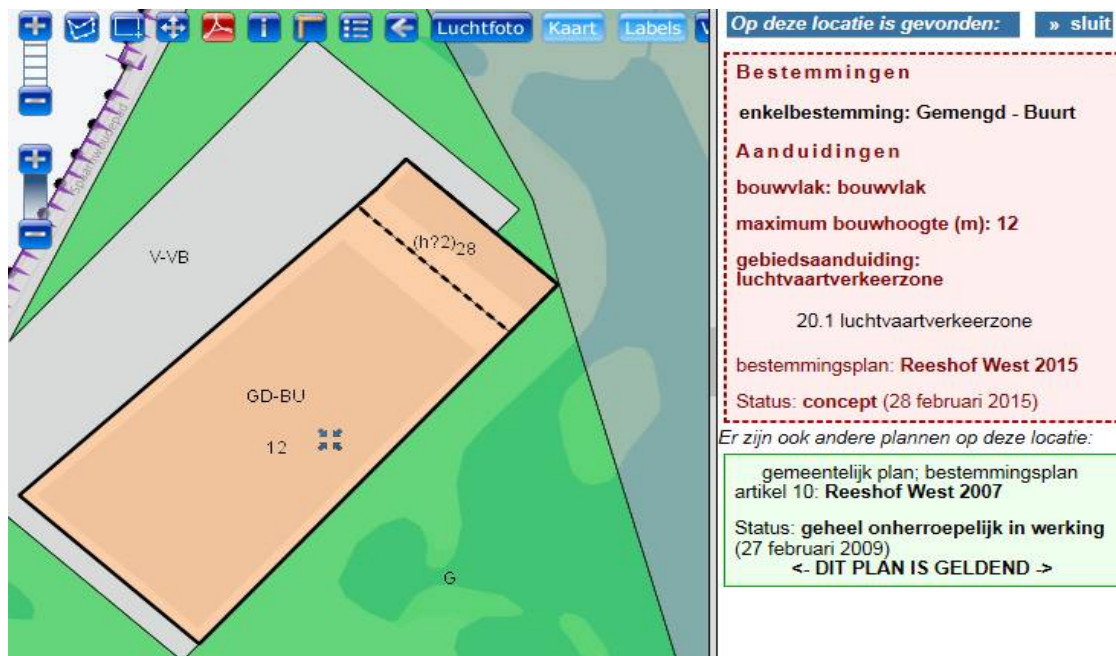


Figuur 1. Huidige indeling WC.

- 1.3 Op dit moment geldt ter plaatse van het WC het bestemmingsplan "Reeshof West 2007". Het WC heeft hierin de bestemming "Centrum-Buurt". Het WC is binnen deze bestemming toegelaten.

## 2 REACTIE OP CONCEPTONTWERP

- 2.1 In het Conceptontwerp heeft het perceel van het WC de bestemming "Gemengd-Buurt", zie ook hieronder de verbeelding bij het Conceptontwerp.



Figuur 2. Deel verbeelding bij het Conceptontwerp ter plaatse van het WC.

- 2.2 DHD heeft naar aanleiding van de inhoud van het Conceptontwerp de volgende opmerkingen.

***Uitzondering voor supermarkten ontbreekt bij maximale vestigingsgrootte detailhandel***

- 2.3 In het Conceptontwerp is detailhandel toegelaten tot maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak per zelfstandige eenheid.<sup>1</sup> De huidige Albert Heijn supermarkt in het WC is groter dan dit toegelaten maximum. De huidige grootte van de supermarkt is als zodanig vergund in 2006. Het huidige bestemmingsplan staat een grotere supermarkt dan 1.000 m<sup>2</sup> bovendien toe, nu supermarkten in de planregels expliciet zijn uitgezonderd van de omvangbeperking tot 1.000 m<sup>2</sup> zoals die geldt voor overige detailhandel.<sup>2</sup>
- 2.4 Namens DHD verzoek ik u in het Conceptontwerp – net als in het huidige bestemmingsplan – supermarkten uit te zonderen van de planregel over maximale vestigingsgrootte van detailhandel.

***Bevestiging dat een apotheek en tandarts positief worden bestemd***

- 2.5 In het WC is een apotheek gevestigd. In het WC wil zich bovendien mogelijk een tandarts vestigen. DHD gaat er voorsnog vanuit dat een apotheek en een tandarts moeten worden aangemerkt als maatschappelijke voorzieningen. Maatschappelijke voorzieningen zijn in het Conceptontwerp ter plaatse toegestaan, met uitzondering van "andere gezondheidszorggebouwen" en "voor zover het voorzieningen en de categorie betreft die zijn genoemd in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging".<sup>3</sup>
- 2.6 DHD gaat ervan uit dat een apotheek en tandarts niet onder de uitzondering vallen van "ander gezondheidszorggebouwen". Een apotheek en een tandarts staan echter niet als zodanig op Bijlage 2 bij het Conceptontwerp.
- 2.7 Namens DHD verzoek ik u te bevestigen dat een apotheek en tandarts positief worden bestemd (en dus niet onder de uitzondering van "andere gezondheidszorggebouwen" vallen), zo nodig door aanvulling van Bijlage 2 bij het Conceptontwerp.

***Huidige kapsalon en geldautomaat lijken niet positief bestemd***

- 2.8 In het WC is een kapsalon gevestigd. Een kapsalon valt niet onder de definitie van detailhandel, maar valt – naar DHD aanneemt – onder de in het Conceptontwerp opgenomen definitie van dienstverlening.<sup>4</sup> DHD gaat ervan uit dat hetzelfde geldt voor de in het WC aanwezige geldautomaat. Dienstverlening is op grond van artikel 5 van het Conceptontwerp echter niet in het WC toegestaan. In het huidige bestemmingsplan is ter plaatse van het WC wel "zorg- en dienstverlening" toegestaan.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Art. 5.1.1, onder a Conceptontwerp.

<sup>2</sup> Vgl. art. 5.1.1, onder a planregels vigerend bestemmingsplan.

<sup>3</sup> Art. 5.1.1, onder c Conceptontwerp.

<sup>4</sup> Art. 1.53 Conceptontwerp.

<sup>5</sup> Zie art. 5.1.1, onder d planregels vigerend bestemmingsplan.

- 2.9 Namens DHD verzoek ik u ter plaatse van het WC – net als in het huidige bestemmingsplan – "zorg- en dienstverlening" toe te staan en daarmee de in het WC aanwezige kapsalon en geldautomaat positief te bestemmen.

***Bevestiging dat de huidige horeca met buitenterras positief wordt bestemd***

- 2.10 In het WC is een horecavestiging "Kwalitaria de Vallei" gevestigd met een verhuurbaar vloeroppervlak van ca. 116 m<sup>2</sup> met een buitenterras. Dit betreft een cafetaria. Bovendien staat er op dit moment aan de Dalempromenade 70 een ruimte leeg met een verhuurbaar vloeroppervlak van ca. 264 m<sup>2</sup> die tot voor kort in gebruik was als horecaruimte.
- 2.11 Ter plaatse van deze twee units heeft het perceel van het WC de specifieke functieaanduiding (h?2). Het Conceptontwerp staat hier horeca tot en met categorie 2 toe.<sup>6</sup> Dat betekent dat ter plaatse horeca zoals een cafetaria is toegestaan met een netto vloeroppervlak tot maximaal 500 m<sup>2</sup>.<sup>7</sup> De bestaande horeca is aldus positief bestemd. Uit de planregels bij het Conceptontwerp blijkt echter niet expliciet dat ook het bestaande buitenterras bij het cafetaria is toegestaan.
- 2.12 Namens DHD verzoek ik u te bevestigen dat het bestaande buitenterras bij de toegelaten horeca positief wordt bestemd.

**De maximale vestigingsgrootte voor kantoorfuncties is net te laag**

- 2.13 DHD overweegt aan de leegstaande ruimte aan de Dalempromenade 70 te verhuren als kantoorruimte. Het Conceptontwerp staat de kantoorfunctie op het perceel van het WC toe tot maximaal 250 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.<sup>8</sup> Het verhuurbare oppervlak van de leegstaande ruimte bedraagt ca. 264 m<sup>2</sup> en verhuur van deze volledige ruimte als kantoorruimte zou daarmee net niet mogelijk zijn.
- 2.14 Namens DHD verzoek ik u de bovengrens van 250 m<sup>2</sup> voor kantoorruimte binnen de bestemming "Gemengd-Buurt" te verhogen tot 275 m<sup>2</sup> bvo, zodat verhuur van de leegstaande ruimte aan de Dalempromenade 70 als kantoorruimte mogelijk wordt.

**WC De Vallei in plantoelichting in plaats van winkelcentrum Dalem**

- 2.15 Tot slot is het DHD opgevallen dat in de plantoelichting op diverse plaatsen over het winkelcentrum Dalem wordt gesproken, waar haar WC De Vallei wordt bedoeld. Alleen in paragraaf 4.7 onder 4 wordt gesproken over De Vallei, maar één regel verder staat weer Dalem. Verder wordt in de plantoelichting soms over "buurtwinkelcentrum" gesproken (zie paragraaf 7.3) en soms over "wijkwinkelcentrum" (zie paragraaf 4.4.5). In de Visie Detailhandel wordt een onderscheid gemaakt tussen beide centra.

---

<sup>6</sup> Vgl. art. 5.1.2 Conceptontwerp.

<sup>7</sup> Vgl. art. 1.80 en 1.81 Conceptontwerp.

<sup>8</sup> Art. 5.1.1, onder b Conceptontwerp.

2.16 Namens DHD verzoek ik u in de plandoelichting het WC van DHD steeds eenduidig te benoemen als winkelcentrum De Vallei (en dus niet Dalem).

### **3 CONCLUSIE**

3.1 DHD waardeert in de gelegenheid te zijn gesteld op het Conceptontwerp te kunnen reageren. DHD verzoekt u met deze inspraakreactie – in het bijzonder de verzoeken in 2.4, 2.7, 2.9, 2.12, 2.14 en 2.16 – rekening te houden bij opstelling van het ontwerpbestemmingsplan. Indien een nadere toelichting op deze inspraakreactie gewenst is, zal DHD deze graag verstrekken.

Met vriendelijke groet,

Aike Kamphuis  
Advocaat/gemachtigde