

Voorblad

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Piushavengebied 2009, 8^e herz. (Vendeliersstraat 77-79)

Datum college:	19 maart 2024		
Portefeuillehouder:	Bas van der Pol	Betrokken	Evelien
		portefeuillehouder:	Kostermans
Afdeling:	Ruimte		
Behandelend ambtenaar:	G. Sperber		

Samenvatting

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van een appartementencomplex met 8 appartementen aan de Vendeliersstraat, 32 zelfstandige wooneenheden voor studenten aan de Tournooistraat en 3 grondgebonden woningen aan de Van der Coulsterstraat. Op de locatie is momenteel een winkel met appartementen en kamerverhuur gelegen. Het plan past niet in het bestemmingsplan. Daarom is het ontwerp bestemmingsplan 'Piushavengebied 2009, 8^e herz. (Vendeliersstraat 77-79)' voorbereid. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen leiden gedeeltelijk tot aanpassing van het plan. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Collegebesluit

Het college stelt de raad voor:

1. het bestemmingsplan 'Piushavengebied 2009, 8^e herz. (Vendeliersstraat 77-79)', dat de realisatie van 8 appartementen, 32 zelfstandige wooneenheden voor studenten en 3 grondgebonden woningen mogelijk maakt, gewijzigd vast te stellen;
2. de ingebrachte zienswijzen gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren conform de nota van zienswijzen;
3. vast te stellen dat sprake is van een zeer zwaarwegend algemeen maatschappelijk belang, dat zwaarder weegt dan het behoud van een klimaatwaarde boom, omdat uiteindelijk de bijdrage van bomen aan het klimaat verbetert;
4. de provincie Noord-Brabant te verzoeken tot vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan;
5. de crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het plan;
6. geen exploitatieplan vast te stellen.

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Piushavengebied 2009, 8^e herz. (Vendelijsstraat 77-79)

Aanleiding

Er is door Inception Management Holding B.V. een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van een appartementencomplex met 8 appartementen aan de Vendelijsstraat, 32 zelfstandige wooneenheden voor studenten aan de Tournooistraat en 3 grondgebonden woningen aan de Van der Coulsterstraat. Het betreft de percelen sectie R, nrs. 2811 en 2812. Op de locatie is momenteel een winkel met appartementen en kamerverhuur gelegen. De locatie heeft een woonbestemming met de aanduiding 'dienstverlening'. Met het voorliggende plan wordt het bestaande pand aan de Vendelijsstraat gerenoveerd, opgetopt en omgebouwd tot woongebouw met 8 appartementen. De onzelfstandige kamerverhuur aan de Tournooistraat wordt omgezet naar 32 zelfstandige wooneenheden voor studenten. De aanbouwen/schuren aan de Van der Coulsterstraat worden gesloopt, ter plaatse zijn 3 grondgebonden woningen in de goedkope koopsector voorzien. Het plan is ontworpen door Dr+ architecten.

De ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan "Piushavengebied 2008". Daarom is er een herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp van deze herziening heeft ter inzage gelegen. Er zijn 4 zienswijzen ingediend.

Omdat het ontwerpbestemmingsplan nog voor in werking treden van de Omgevingswet is ingediend, is de Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing en wordt de raad voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van de woningbouwopgave, waarbij we inzetten op een passende woning voor elke Tilburg.

Voorstel

1. het bestemmingsplan 'Piushavengebied 2009, 8^e herz. (Vendelijsstraat 77-79)', dat de realisatie van 8 appartementen, 32 zelfstandige wooneenheden voor studenten en 3 grondgebonden woningen mogelijk maakt, gewijzigd vaststellen;
2. de ingebrachte zienswijzen gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond verklaren conform de nota van zienswijzen;
3. vaststellen dat sprake is van een zeer zwaarwegend algemeen maatschappelijk belang, dat zwaarder weegt dan het behoud van een klimaatwaarde boom, omdat uiteindelijk de bijdrage van bomen aan het klimaat verbetert;
4. de provincie Noord-Brabant verzoeken tot vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan;
5. de crisis- en herstelwet van toepassing verklaren op het plan;
6. geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1 Met het plan worden betaalbare woningen gerealiseerd.

Op basis van het coalitieakkoord 'Meer voor elkaar' voor de raadsperiode 2022-2026 en de 'Woonagenda 2020-2025' streven we bij nieuwe bouwplannen in de gemeente naar de realisatie van voldoende betaalbare en passende huur- en koopwoningen. We zetten bij nieuwbouw op het niveau van de gemeente in op minimaal 35% sociale huur en lage middenhuur ten behoeve van de woningcorporaties. Daarnaast zetten we in op de realisatie van minimaal 10% particuliere middenhuur. Voor de gemeente als geheel houden we aan deze percentages vast, maar per gebied kan dit verschillen. In de wijk Oud Zuid Oost is een mix van woningtypen aanwezig en heeft een samenstelling die overeenkomt met het Tilburgs gemiddelde. Het voorliggend plan voorziet in de realisatie van in totaal 43 woningen en is in lijn met onze doelstelling en passend in de wijk. Van deze woningen zijn de 32 studio's huurwoningen ten behoeve van studenten, wat overeenkomt met 74% van het totaal. Daarnaast worden er 6 appartementen gebouwd als midden

huurwoningen, wat 14% van het totaal vertegenwoordigt. De 3 grondgebonden woningen worden in de betaalbare koopsector gerealiseerd. Hiermee voldoet het plan aan ons streven naar betaalbare woningen, waarbij ongeveer 95% van de woningen als betaalbaar kan worden beschouwd.

1.2 Het plan is stedenbouwkundig passend in de omgeving.

Het plan ligt tussen de Vendeliersstraat, de Tournooistraat en de Van de Coulsterstraat.

Het plan staat los van de Piushaven ontwikkelingen. In de huidige situatie is er sprake van 21 studentenkamers. Met het nu ingediende plan wordt het bestaande pand aan de Vendeliersstraat gerenoveerd, opgetopt en omgebouwd tot een woongebouw met 8 volwaardige appartementen, waarbij rekening is gehouden met de bestaande gebouwstructuur. Het woongebouw krijgt een hoogte van 3 bouwlagen met een accent op de hoek van 4 bouwlagen ten gunste van een penthouse. De aanbouwen aan de Van de Coulsterstraat en de aanbouwen op het achterterf worden gesloopt, maar het pand aan de Tournooistraat wordt grotendeels gehandhaafd. Hierdoor ontstaat ruimte voor het verbeteren van het woningaanbod en het afronden van het perceel met grondgebonden woningen.

In de planontwikkeling zijn de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten meegegeven:

- privacy van de achtertuinen van de woningen aan de Slotstraat;
- aansluiting bij bebouwingskenmerken omgeving (gedeeltelijk behoud van de voorgevel moet mogelijk zijn);
- vergroening/ verduurzaming van het binnengebied;
- heldere en logische ontsluiting van de woningen.

Het plan voldoet aan deze uitgangspunten.

1.3 Het plan draagt bij aan de doelstellingen in het kader van klimaatadaptatie, natuur inclusief bouwen, energieneutraal bouwen en waterberging.

Tilburg wil ook in de toekomst een plek zijn waar mensen, gezond en gelukkig kunnen wonen, werken en verblijven. Het aanpassen aan de veranderingen van het klimaat is daarbij nodig. Op basis van het akkoord Meer voor elkaar 2022-2026, de Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie Koel Tilburg, de Kadernota Klimaat, het puntensysteem natuur inclusief bouwen, het duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw en het Programma Water en Riolerings 2020-2023 wordt bij planontwikkelingen middels beleidsregels gestreefd naar een klimaatbestendig Tilburg. Gestreefd wordt naar een maximum verhardingspercentage van een plangebied, de verwerking van regenwater in het plangebied, het verbeteren en behouden van het leefgebied van beschermde diersoorten en volledige energie neutrale nieuwbouw. Het betreft hier de vaststelling van een bestemmingsplan onder de Wro (oude wetgeving). Het is binnen deze wetgeving publiekrechtelijk niet mogelijk klimaatadaptieve ambities juridisch te borgen (uitgezonderd van de waterbergingsopgave). Omdat het hier gaat om een volledig particulier initiatief is zijn er beperkte mogelijkheden om onze hogere ambities ten aanzien van duurzaamheid af te dwingen.

In het college van 9 mei 2023 is het implementatieplan Duurzaamheid vastgesteld, waarbij is aangegeven dat het beleid voor het onderdeel energie op 1 juli 2023 van kracht wordt. Voor wat betreft dit energiebeleid is de verwachting dat alleen bij lopende initiatieven, vroeg in het traject, in het schetsontwerp, nog de ambitie om energieneutraliteit te bereiken gehaald kan worden. Gezien de fase waarin het voorliggend bestemmingsplan zich bevindt (in de fase van definitief ontwerp waarbij de omgevingsvergunning reeds is aangevraagd) is het niet reëel er hier vanuit te gaan dat het ontwerp nog zo kan worden gewijzigd, dat een energieneutraal gebouw kan worden bereikt. Dit is met name een uitdaging omdat het plan mede de herontwikkeling van een bestaand gebouw omvat. Juridisch kan deze aanpassing ook niet worden afgedwongen. Wel voldoet de ontwikkeling aan de BENG-normen, zoals genoemd in het BBL (voorheen Bouwbesluit).

1.4 Het plan voldoet aan de parkeernormen en draagt bij aan de optimalisatie van parkeercapaciteit, wat bijdraagt aan het woon- en leefklimaat.

De rekenkundige parkeerbehoefte van dit plan is afgerond 9 parkeerplaatsen voor bewoners van de appartementen en grondgebonden woningen. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande functies in het huidige pand. Op eigen terrein worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze kunnen worden gebruikt door zowel bewoners als hun bezoekers. Het uitgangspunt is dat deze locatie op de BROP-lijst (Beperkt Recht Op Parkeerproduct) wordt geplaatst. Bewoners en bezoekers kunnen op eigen terrein conform de parkeernormen parkeren en komen niet in aanmerking voor een gemeentelijk parkeerproduct (parkeervergunning op straat of

een abonnement in een parkeergarage). Daarmee wordt voorkomen dat er parkeeroverlast ontstaat in de omgeving. Deze aanpak draagt bij aan de doelstellingen van duurzaamheid en een leefbare stad zoals uiteengezet in de Mobiliteitsaanpak Tilburg en de Hoofdlijnennotitie Parkeren. Het plan voldoet daarmee aan de parkeernormen zoals genoemd in de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017'.

1.5 Het groepsrisico kan worden verantwoord.

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijnen in Tilburg die deel uitmaken van het Basisnet, de Rijksweg A58 en een gasdrukmeet- en regelstation. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. De gemeenteraad accepteert de verantwoording van het groepsrisico.

1.6 Het project heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen direct effect op de Natura2000- of NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is gelegen op een afstand van ca. 3 kilometer van het plangebied. Gezien deze afstand en de zeer beperkte externe invloed van de geplande ontwikkeling kunnen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Daarnaast is door middel van een natuurtoets en AERIUS berekeningen is aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura2000-gebieden.

1.7 De initiatiefnemer heeft gevraagd om gecoördineerde besluitvorming over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Dit leidt tot één overzichtelijke, efficiënte en sneller procedure.

Op grond van artikel 3.30 Wro en de gemeentelijke verordening over het coördineren van besluiten 2010 kan een besluit over het bestemmingsplan gecoördineerd worden met een besluit over de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk. Dit leidt tot één overzichtelijke, efficiënte en snellere procedure. Het grootste verschil is de beroepsprocedure. In geval van beroep worden de besluiten aangemerkt als één besluit en rechtstreeks behandeld door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

2.1 Er zijn 4 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond en leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Piushavengebied 2009, 8e herziening (Vendelijsstraat 77-79)' en de aanvraag omgevingsvergunning (Z-HZ_WABO-2023-01266) hebben van 20 november 2023 tot en met 2 januari 2024 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Er zijn tevens 2 zienswijzen tegen de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond en leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. zo wordt de bouwhoogte verlaagd en wordt in de regels de aanduiding 'onderdoorgang' opgenomen. Tevens worden enkele technische aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

3.1 Er is sprake van een zeer zwaarwegend algemeen maatschappelijk belang dat zwaarder weegt dan het behoud van een klimaatwaarde boom, omdat uiteindelijk de bijdrage van bomen aan het klimaat verbetert.

Ten behoeve van het plan is een bomen effect analyse uitgevoerd. In het rapport Bomen Effect Analyse Vendelijsstraat Tilburg d.d. 19 oktober 2023 zijn de bomen rondom het plangebied onderzocht. Het betreft 7 gemeentelijke straatbomen (loofbomen) en 1 boom in een particuliere tuin.

De bomen binnen het plangebied zijn gelegen binnen de zone 'klimaatwaarde'. Kap van deze bomen is in beginsel niet toegestaan, enkel wanneer een zwaarwegend maatschappelijk belang is aangetoond kan toestemming worden verleend. In het voorgenomen plan wordt uitgegaan van maximaal behoud van de bomen die binnen de invloedssfeer van de ontwikkeling vallen. Voor boom nummer 4 lijkt dit in de huidige planvorming niet haalbaar. Ter compensatie van deze boom, wordt een herplantplicht van 4 bomen opgelegd. De overige bomen kunnen duurzaam behouden blijven. Op het inrichtingsplan (zie afbeelding op laatste pagina) zijn de nieuw te planten bomen ingetekend. Deze tekening is onderdeel van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. In het besluit omgevingsvergunning voor de activiteit boom kappen wordt de herplantplicht vastgelegd. Daarbij is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de herplantplicht is opgenomen.

De bijdrage van de huidige (te kappen) boom aan het klimaat is beperkt door de beperkte afmeting van de boom. De 4 aan te planten bomen worden in de toekomst groter dan de te kappen boom en zullen een grotere

bijdrage leveren aan het klimaat. Tevens wordt de hoeveelheid verharding in het plangebied verminderd en wordt er extra groen aangebracht ten opzichte van de huidige situatie. Daarbij is de ontwikkeling van het plan, 32 studio's voor de doelgroep studenten, 8 appartementen en 3 grondgebonden woningen, waarvan 3 als betaalbare koopwoning worden gerealiseerd, een gewenste ontwikkeling waarmee wordt voorzien in extra betaalbare woningen en studentenhuisvesting, hetgeen een bijdrage levert aan passende huur- en koopwoningen in Tilburg.

4.1. De provincie Noord-Brabant moet akkoord gaan met vervroegde publicatie van het plan.

Indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld t.o.v. het ontwerp dient na vaststelling een termijn van 6 weken in acht te worden genomen, voordat het vastgestelde plan ter inzage wordt gelegd. Bij de provincie Noord-Brabant kan een verzoek worden gedaan tot vervroegde publicatie. Aangezien het plangebied is gelegen in stedelijk gebied en er geen provinciale belangen worden geschaad, zal naar verwachting de provincie hier geen bezwaar tegen hebben.

5.1. Door toepassing van de Crisis- en herstelwet wordt de verdere procedure versneld.

De Crisis- en herstelwet is van toepassing omdat het plan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt. Toepassing van de Crisis- en herstelwet heeft o.a. tot gevolg dat alle beroepsgronden direct in het beroepsschrift moeten worden opgenomen. Het beroep wordt niet ontvankelijk verklaard, indien binnen de termijn geen gronden zijn ingediend. Daarbij kunnen beroepsgronden niet meer worden aangevuld na afloop van de beroepstermijn. Dit leidt tot versnelling van een mogelijke beroepsprocedure.

6.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Omdat het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd (zie paragraaf Kosten en dekking) hoeft er voor dit plan geen exploitatieplan op te worden gesteld.

Kanttelingen en gewogen alternatieven

Het ingediende initiatief is het resultaat van intensief vooroverleg tussen de eigenaar/ initiatiefnemer, architect en stedenbouwkundige. Daarbij zijn destijds verschillende alternatieven besproken en onderzocht, waaronder volledige sloop en nieuwbouw en varianten daarop. Vanuit stedenbouw kwam toen het advies uit te gaan van de bestaande bouw, die eventueel op te toppen, het achterterrein zo groen mogelijk in te vullen en de onbebouwde grond aan de Van de Coulsterstraat in te zetten voor bij de wijk passende grondgebonden woningen. Het alternatief sloop en nieuwbouw had geresulteerd in meer volume, wat op deze plek stedenbouwkundig minder passend is. In die zin is het ingediende initiatief c.q. het huidige plan de best denkbare en toch financieel haalbare opzet.

In overeenstemming met de Bomenverordening zijn er alternatieven onderzocht om te voorkomen dat bomen met hoge klimaatwaarde worden gekapt. Gedurende de voorbereiding van de procedure is het ontwerp van de woningen aangepast, om de bomen in de Van de Coulsterstraat te kunnen behouden. Als gevolg daarvan is het aantal grondgebonden woningen aan de Van de Coulsterstraat teruggebracht tot 3. Voor boom nummer 4 (gelegen in de Tournooistraat) is dit in de huidige planvorming niet haalbaar gebleken.

Niet beïnvloedbare risico's

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

Ten behoeve van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten heeft de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast zijn met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst en overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan vast te stellen. Gesteld op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar en kan het uit het oogpunt van de gemeente kostenneutraal worden uitgevoerd.

Uitvoering

Het bestemmingsplan wordt direct na dit raadsbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd in de Stadswinkel en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. Dit wordt gepubliceerd in het gemeenteblad. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

Participatie

Op 16 januari 2023 is ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialoog een informatieavond gehouden in restaurant Belinda aan de Piushaven 1d. Volgens het verslag van 1 februari is er tijdens deze informatieavond een toelichting gegeven op het initiatief en het bouwplan. Omwonenden aan de Vendeliersstraat, van de Coulsterstraat, de Burchtstraat 1 en de Slotstraat zijn uitgenodigd voor de informatieavond. Circa 30 omwonenden hebben gebruik gemaakt van de uitnodiging. Door diverse bewoners zijn tijdens de avond vragen gesteld, of is schriftelijk op een later tijdstip een reactie op de plannen gegeven. De vragen en reacties gingen met name over de doelgroep, privacy, parkeren en de feitelijke bouwwerkzaamheden. In bijgaand document: bijlage 1 'Verslag omgevingsdialoog d.d. 2 maart 2023' zijn alle vragen en opmerkingen, met een reactie van de initiatiefnemer opgenomen. Als bijlage bij dit verslag zijn bezonningsdiagrammen gevoegd. De reacties zijn geen aanleiding geweest om de plannen aan te passen. Wel is de suggestie om met een groene buffer het wederzijdse gevoel van privacy te versterken overgenomen en worden hiervoor twee bomen in de binnentuin geplant.

Lopende de voorbereiding van de procedure is het ontwerp van de woningen wel aangepast, teneinde de bomen in de Van de Coulsterstraat te kunnen behouden. Het aantal grondgebonden woningen aan de Van de Coulsterstraat is daarom teruggebracht naar 3.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen krijgen het concept raadsvoorstel toegezonden. Zij kunnen zich bij de Raadsgriffie melden als ze gebruik willen maken van hun spreekrecht.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het besluit gepubliceerd worden waarin toegelicht wordt op welke manier belanghebbenden in beroep kunnen gaan tegen het besluit tot vaststelling.

Bijlagen

1. ontwerpbestemmingsplan 'Piushavengebied 2009, 8^e herziening (Vendeliersstraat 77-79)
2. Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan "Piushavengebied 2009, 8^e herziening (Vendeliersstraat 77-79)
3. Verslag omgevingsdialoog d.d. 2 maart 2023
4. Link naar [digitale plan >>](#)

Ter inzage gelegde stukken

Zienswijzen (geanonimiseerd)

Tilburg, 19 maart 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

de secretaris,

de burgemeester,

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

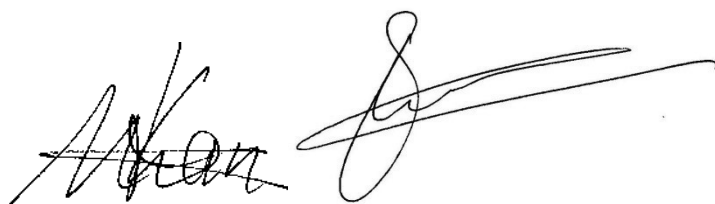
Besluit

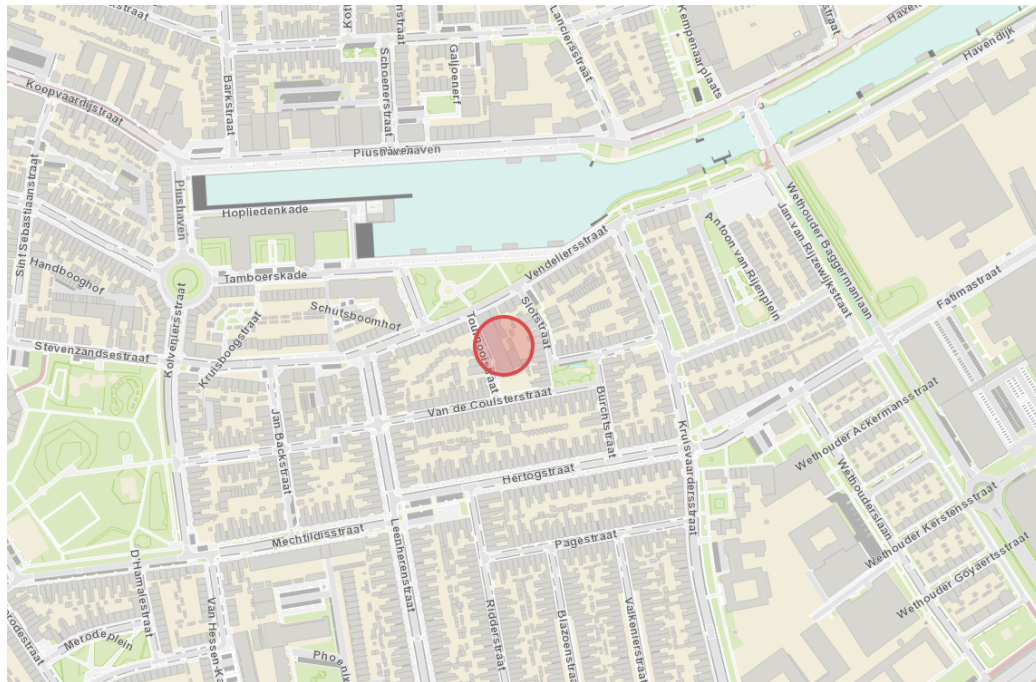
1. het bestemmingsplan 'Piushavengebied 2009, 8^e herz. (Vendeliersstraat 77-79)', dat de realisatie van 8 appartementen, 32 zelfstandige wooneenheden voor studenten en 3 grondgebonden woningen mogelijk maakt, gewijzigd vast te stellen;
2. de ingebrachte zienswijzen gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren conform de nota van zienswijzen;
3. vast te stellen dat sprake is van een zeer zwaarwegend algemeen maatschappelijk belang, dat zwaarder weegt dan het behoud van een klimaatwaarde boom, omdat uiteindelijk de bijdrage van bomen aan het klimaat verbetert;
4. de provincie Noord-Brabant te verzoeken tot vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan;
5. de crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het plan;
6. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 mei 2024.

de griffier,

voorzitter,

Two handwritten signatures are present. The signature on the left is for the griffier and the signature on the right is for the voorzitter. Both are in black ink and appear to be stylized, cursive signatures.



Ligging plangebied in Tilburg



Plattegrond ontwikkeling



Impressie Vendeliersstraat



Impressie Van de Coulsterstraat