

## Notitie behandeling zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Stappegoor 2013

Het ontwerp bestemmingsplan Stappegoor 2013 heeft ter inzage gelegen vanaf 12 augustus 2013 tot en met 23 september 2013. Er zijn 100 zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen zijn integraal beoordeeld. Hieronder volgt een samenvatting van de ingekomen zienswijzen met daarna het standpunt van de gemeente met betrekking tot deze zienswijzen.

Wij hebben de zienswijzen 5, 88, 91 en 96 aan Bureau Stedelijk Planning voorgelegd met het verzoek om aan te geven of de zienswijzen aanleiding geven om de ruimtelijk economische analyse van 12 juli jl. aan te passen. Het bureau heeft daarop gereageerd en komt tot de conclusie dat de zienswijzen daartoe geen aanleiding geven (zie bijlage bij deze notitie).

### Zienswijze 1

#### Bewoner Ringbaan Zuid x, Tilburg

- a. Er is geen rekening gehouden met de ontsluiting voor het verkeer.
- b. Er is geen plan voor de ontsluiting van de nieuwe woonwijk op het Ons Vios terrein.
- c. Er is geen uitwerking gegeven aan de verkeersveiligheid.
- d. De geluidhinder neemt toe en er is gerekend met verouderde modellen.

#### Reactie

- a. Om de ontsluiting van het gebied in relatie tot de ontwikkelingen te kunnen beoordelen zijn meerdere verkeersonderzoeken uitgevoerd. In deze studies is met name specifiek op de kruispunten in het gebied gestudeerd. Hieruit blijkt dat het, als de ontwikkelingen worden gerealiseerd, noodzakelijk is om maatregelen te treffen op de kruising van de Stappegoorweg en de Ringbaan Zuid en op de rotonde bij de Professor Goossenslaan. Deze maatregelen bestaan uit het vergroten van de capaciteit van de knooppunten. Het overgrote deel van de toename van verkeer gaat afgewikkeld worden via de Ringbaan Zuid. Dat betekent dat de toename van verkeer op de kruispunten in de richting van Goirle beperkt is. Daar worden dan ook geen verkeersproblemen verwacht. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft een nader verkeersonderzoek plaats gevonden (Oranjewoud 15-10-2013). De conclusies zijn:
  - De huidige vormgeving van de rotonde Professor Goossenslaan-Stappegoorweg is ontoereikend in het planjaar 2015 (inclusief supermarkt/commerciële functies).
  - Een meerstrooksrotonde (turborotonde of knierotonde) biedt voldoende ruimte om het verkeersaanbod tot en met het planjaar 2023 af te wikkelen.
  - Een meerstrooksrotonde in combinatie met gelijkvloerse fiets- en voetgangersoversteken is uit oogpunt van verkeersveiligheid niet gewenst, zeker gelet op het grote aanbod van fietsverkeer. Op basis van de geprognosticeerde verkeersintensiteiten wordt verwacht dat met het vervangen van de rotonde door een met verkeerslichten geregeld kruispunt een voldoende verkeersafwikkeling wordt bereikt.
  - De intensiteiten gedurende een bioscoopiek liggen ruim de helft lager dan de intensiteiten tijdens de avondspits in het basisjaar 2012 en heeft zodoende niet geleid tot een aanvullende berekening.
  - De huidige vormgeving van het verkeerslicht Stappegoorweg-Ringbaan Zuid is toereikend tot 2020 als de groene golf hierop kan worden aangepast.
  - Voor een acceptabele afwikkelingen van 2020 tot en met 2023, is uitbreiding van de linksaf richting vanaf oostelijke tak op de Ringbaan Zuid en de rechtsaf richting vanaf Stappegoorweg noodzakelijk inclusief het opnieuw instellen van de groene golf.



- b. Er is inderdaad nog geen uitgewerkt plan voor de ontsluiting van de nieuwe woonwijk op Ons Vios terrein. Een bestemmingsplan regelt namelijk de planologische bestemming van een locatie. Het terrein van Ons Vios krijgt de bestemming Woongebied. Hiermee kunnen op deze locatie woningen gerealiseerd worden en de infrastructuur worden aangelegd. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is onderzocht wat de verkeersstromen en bewegingen zullen zijn in het plangebied. Hierbij is rekening gehouden met verkeersstromen van en naar het Ons Vios terrein. Voor het Ons Vios terrein wordt nog een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarop dan ook de daadwerkelijke ontsluiting aangegeven zal worden.
- c. De uitwerking van de verkeersveiligheid is geen onderwerp van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan schept de voorwaarden voor voldoende ontsluiting en voldoende parkeergelegenheid en daarmee de aanzet om het gebied verkeersveilig in te richten. Bij de concrete uitwerking van te nemen infrastructurele aanpassingen wordt specifiek aandacht geschonken aan het verkeersveilig vormgeven ervan.
- d. In de akoestisch onderzoeken behorende bij het bestemmingsplan en de hogere waarde besluiten is beschouwd of de geluidhinder op de bestaande woningen toeneemt. Voor de woning van reclamant is berekend dat de geluidbelasting op de noordgevel met ca 1,6 dB zal afnemen en op de achterzijde vrijwel gelijk blijft (afname 0,4dB) . Dit mede door het aanleggen van een stiller wegdek op de Ringbaan Zuid. De opmerking dat gerekend zou zijn met verouderde modellen is niet correct. Gerekend is conform het Reken en meet voorschrift Geluid 2012 met het programma Geomilieu. De onderliggende verkeersgegevens houden rekening met de realisatie van het bestemmingsplan Stappegoor

## Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

## Zienswijze 2

### Bewoner Goirleseweg x , Tilburg

- a. De site [www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen) blijkt niet naar behoren te functioneren. Het indienen van een zienswijze via deze site is niet gelukt.
- b. De verbindingsweg die op de Goirleseweg uitkomt loopt nu tot Atletiekvereniging Attila. In de nieuwe situatie loopt deze tot de Stappegoorweg. Het verkeer op de kruising Goirleseweg met deze verbindingsweg zal exponentieel toenemen. Het is in de huidige situatie al lastig om vanaf de ventweg die parallel loopt aan de Goirleseweg de Goirleseweg op te rijden met de huidige omvang van het autoverkeer dat van en naar het kruispunt aan de Ringbaan Zuid rijdt. Laat staan als straks honderden extra auto's en fietsers vanaf de nieuwe woonwijk extra aan het verkeer gaan deelnemen en het kruispunt over zouden moeten.
- c. De verbinding tussen de Stappegoorweg en de Goirleseweg zal een extra verkeersstroom op gang brengen vanuit Goirle en Tilburg die de verbindingsweg als route zal gaan gebruiken om te komen van en naar de sport-, school-, bioscoop-, restaurant- en winkelvoorzieningen (nieuwe XL-supermarkt).
- d. Verder doet de bouw van 400 woningen –en eventuele hoogbouw- mogelijk stevig afbreuk aan de privacy van de bewoners van de bestaande huizen aan de Goirleseweg, in het bijzonder van de bewoners in de nabije omgeving van de nieuw te bouwen huizen.
- e. Het is verre van ondenkbaar dat de bewoners van de nieuw te bouwen huizen in de toekomst gaan ageren tegen de lampen die 's avonds branden bij de diverse sportverenigingen.

## Reactie

- a. Naar aanleiding van deze zienswijze is gecontroleerd of zienswijzen via de site ingediend kunnen worden. Dat bleek het geval. Overigens schrijft de wet (artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3.15 Algemene wet bestuursrecht) voor dat een ieder mondeling of schriftelijk zienswijzen over het ontwerp naar voren kan brengen. Niet voorgeschreven is dat dat ook digitaal moet kunnen. De reclamant heeft zijn zienswijzen ingediend en is ook anderszins niet in zijn belangen geschaad.
- b. Voor de geplande woonwijk in het zuiden van het plangebied wordt een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd. Het zal een 30 km/h weg worden welke wordt aangesloten op de Goirleseweg en op de



Professor Goossenslaan. Verkeer van en naar de woningen zal zich verdelen over de Goirleseweg en de Stappegoorweg. De kruising Goirleseweg - Guido Gazellestraat is op basis van verkeerstellingen doorgerekend. Tevens is er een doorrekening gemaakt voor de situatie dat de woningen allemaal zijn gerealiseerd. Uit deze berekeningen blijkt dat er voldoende capaciteit is op de kruising, ook in de spits. Tevens zal het vanuit de woonwijk ook mogelijk zijn om via de Stappegoorweg weg te rijden.

- c. Er wordt geen sluipverkeer op verwacht omdat de nieuwe weg door de vormgeving niet aantrekkelijk zal zijn voor doorgaand verkeer.
- d. Reclamant woont aan de westzijde van de Goirleseweg. Niet ingezien kan worden dat door de bouw van woningen achter de woningen aan oostzijde van de Goirleseweg zijn privacy wordt aangetast. Verder is in het ontwerp bestemmingsplan in de strook die grenst aan de woningen aan de oostkant van de Goirleseweg een strook opgenomen van 50 meter waar geen gestapelde woningen zijn toegestaan. Tevens is een groenstrook van 5 meter opgenomen tussen de bestemming Woongebied en de tuinen van de woningen aan de Goirleseweg. De maximaal toegelaten hoogte van alle te bouwen woningen is 11 meter. Er is dus geen sprake van hoogbouw. Deze hoogte en omvang van de bebouwing is passend voor deze locatie, in aanmerking nemend dat het gaat om stedelijk gebied en dat in de naaste omgeving, waaronder aan de Goirleseweg, vergelijkbare bouwhoogten gelden. Al deze aspecten maken dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy.
- e. Of in de toekomst nieuwe bewoners gaan ageren tegen de verlichting in de avonduren van sportterreinen is ongewis. De handreiking brochure bedrijven en milieuzonering, die landelijk wordt gebruikt voor het plannen en toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen, geeft aan welke afstanden aangehouden dienen te worden tussen milieubelastende activiteiten (zoals sportvelden) en gevoelige functies (zoals woningen). Op grond van deze Handreiking dient tussen woningen in een gemengd gebied en sportvelden 30 meter in acht te worden genomen. Deze afstand is in acht genomen. Ten aanzien van de lichthinder bij het Willem II stadion heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar de verlichting. Dit onderzoek is uitgevoerd omdat de milieuvergunning geen uitsluitend gaf over eventuele lichthinder afkomstig van het Willem II stadion. Er is geen vastgestelde normering voorhanden ten aanzien van lichthinder. Over het algemeen geldt dat indien wordt voldaan aan de richtafstanden voor bedrijven en milieuzonering er voldoende maatregelen genomen kunnen worden om lichthinder naar de omgeving te voorkomen. Daarnaast worden er eisen gesteld in het activiteitenbesluit ten aanzien van verlichting bij sportvelden.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

### **Zienswijze 3**

#### **Stichting Tennisaccommodatie Tilburg.**

Het plan voorziet niet in de mogelijkheid tot uitbreiding van het paviljoen, die in de planning zit i.c.m. de voorgenomen renovatie van de banen. Men verzoekt in het bestemmingsplan rekening te houden met een uitbreiding van 100m<sup>2</sup> - 150m<sup>2</sup> aan de zuid - resp. westzijde van de huidige bebouwing.

*Reactie*

Deze wens kan gehonoreerd worden. Het bouwvlak wordt vergroot. Deze vergroting heeft geen effect op de te bouwen woningen of anderszins.

Conclusie

Zienswijze is gegrond. Plan wordt aangepast.

### **Zienswijze 4**

#### **Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens bewoners Ringbaan Zuid x, Tilburg.**

- a. Het nieuwe bestemmingsplan wijzigt de feitelijke situatie enorm.
- b. Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente Tilburg voldoende belangstelling is voor woningen van deze prijs categorie. Men vreest dat er leegstand ontstaat.



- c. Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. De toenemende verkeersdruk kan niet goed worden opgevangen in de bestaande situatie. Er zijn problemen te verwachten met parkeren.
- d. Het perceel van de kwekerij ligt een stuk hoger dan het perceel van de reclamanten en hun bureu. Hierdoor ontstaat er een wateroverlastprobleem als daar woningen op worden gerealiseerd.
- e. Als dit bestemmingsplan doorgang vindt en de woningen nabij de woning van reclamanten worden gerealiseerd, dan is het noodzakelijk om meteen een deugdelijke afscheiding tussen hun perceel en de bouwlocatie te realiseren. De kosten hiervoor dienen dan voor rekening van de gemeente of het bouwconsortium te komen. Men wil overleg over het soort erfafscheiding.
- f. Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot. Reclamanten vrezen beperking van hun privacy. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit de woning op het perceel van reclamanten, zowel in hun tuin als in hun woning. De uitvoering van het bouwplan betekent een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van reclamanten. In de huidige situatie hebben zij vrij uitzicht. Na de realisatie van het plan staan daar geluidwerende woningen met een hoogte van 11 meter. Gezien de geringe afstand van het bouwplan tot de woning van de reclamanten, vrezen reclamanten door de komst van het bouwplan veel geluidsoverlast. Het bouwplan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving.
- g. De te bouwen woningen gelegen om het perceel van reclamanten gaan dienen als een geluidswal voor de achterliggende wijk waardoor het geluid vanaf de Ringbaan Zuid zal terugkaatsen op het perceel van reclamanten.
- h. Reclamanten vrezen vermindering van de luchtkwaliteit tijdens en na de realisatie van het bouwplan.
- i. Reclamanten vrezen dat hun woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan.

## Reactie

- a. Het is correct dat de feitelijke situatie sterk verandert. Van een gebied met een gemeentewerf en voetbalvelden zal dit veranderen in een woonwijk.
- b. De gemeente heeft regionaal de opdracht om woningen te bouwen. In regionaal verband is afgesproken dat de gemeente 9100 woningen in de komende 10 jaar zal bouwen. De woningen in het Stappegoorgebied zijn onderdeel van deze 9100 woningen. Het bestemmingsplan is flexibel zodat woningen kunnen worden gebouwd waar vraag naar is. Het Consortium Stappegoor voert marktverkenningen uit om het ontwerp en de planning van de woningen af te stemmen op de marktvrage. De vrees voor leegstand wordt niet gedeeld. Met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid geldt dat er een anterieure overeenkomst gesloten is met het Consortium.
- c. Om de doorstroming en bereikbaarheid in en rond het gebied te garanderen zullen er infrastructurele maatregelen worden getroffen die de capaciteit ervan vergroten. De toename van het verkeer zal daardoor goed verwerkt kunnen worden. Zie verder de reactie onder 1.a.  
Er zal voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd. Er moet voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernormen. Aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden getoetst aan de parkeernormen.
- d. Bij de planontwikkeling zal er zorg voor gedragen worden dat het plan over een goede afwatering beschikt die voldoet aan de eisen uit de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Op deze manier wordt overlast voor de omgeving voorkomen.
- e. Het bestemmingsplan regelt niet het soort erfafscheidingen. Het is een zaak van 2 bureu om dit onderling goed te regelen.
- f. Het perceel van reclamanten ligt in stedelijk gebied. Dat er bebouwing rondom hun woning gerealiseerd zou worden was te verwachten. Een bouwhoogte van 11 meter is in bestaand stedelijk gebied passend. Daarbij geldt dat een hogere bebouwingsdichtheid in zijn algemeenheid in een stedelijke omgeving niet onaanvaardbaar is en dat, in het bijzonder in een stedelijke omgeving, geen recht op blijvend vrij uitzicht, het behoud van aanwezige zonlichttoetreding en privacy bestaat. De minimale afstand van de woning van reclamanten tot de achter de woning mogelijke woningen bedraagt 10 meter. Ontwerpen van het stedenbouwkundig plan en de woningen zijn nog niet voorhanden. Schaduwberekeningen kunnen dus niet gemaakt worden. Het is een algemeen geaccepteerd verschijnsel dat gedurende de bouw overlast kan worden ervaren.



- g. Er is akoestisch onderzoek verricht naar de eventuele geluidstoename op de woning van reclamant. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de woning van reclamant vanwege de realisatie van het bestemmingsplan Stappegoor niet toeneemt. Dit mede dankzij het aanleggen van een geluidreducerende deklaag (zie figuur 5.1 akoestisch onderzoek bestemmingsplan Stappegoor "Oostvlek", plandeel 1) . In de berekeningen die voor het bestemmingsplanonderzoeken gedaan zijn is rekening gehouden met reflectie vanuit de nieuwe bouwblokken A, B1,B2 en B3. Hierbij is aangegeven dat deze bouwblokken een minimale hoogte van 10,3 meter moeten hebben t.o.v. plaatselijk maaiveld. Met betrekking tot de verwachten reflectie van achterliggende bebouwing zal er nauwelijks verschil zijn met de huidige situatie. In de huidige situatie bevindt zich net ten westen van de woning van reclamant een langgerekt gebouw, dit geldt ook aan de zuidzijde (achterzijde tuin). Hoewel het nog niet bekend is hoe de precieze stedenbouwkundige invulling van het gebied eruit komt te zien achten wij een geluidtoename door de nieuwe invulling vrijwel uitgesloten. Op basis van de maximaal planologische invulling van het gebied (gebouwen 11 meter hoog in heel het plangebied ) wordt zelfs een verdere afname van het geluidsniveau verwacht. De nieuwe bebouwing zal namelijk niet alleen geluid van wegen reflecteren maar ook grotendeels afschermen.
- h. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn onderzoeken naar de luchtkwaliteit uitgevoerd. Zie bijlage 10 bij de toelichting. Er wordt voldaan aan de wettelijke normen. Zie het aangepaste luchtkwaliteitsonderzoek d.d. 9 oktober 2013.
- i. Het huidige bestemmingsplan "Groenewoud II" laat ter plaatse bebouwing toe ten behoeve van kwekerijen. Een dergelijke bestemming kan overlast voor de omgeving met zich brengen. De gronden worden al lange tijd niet gebruikt als kwekerij. De kans dat de gronden voor een andere stedelijke functie gebruikt zouden gaan worden was reëel. Al begin 2012 is door de gemeente het voornemen bekend gemaakt dat men deze gronden voor woningbouw zal bestemmen. We achten de kans op planschade niet groot gelet op de huidige bedrijfsbestemming en de normale (te verwachten) maatschappelijke ontwikkelingen. Mochten reclamanten toch van mening zijn dat er sprake is van planschade dan kunnen zij -nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is- een verzoek om tegemoetkoming in (plan-)schade indienen bij de gemeente. Een eventuele toekomstige claim betreffende tegemoetkoming in (plan)schade zal worden beoordeeld in de daartoe bedoelde procedure ex. artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

## Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

## **Zienswijze 5. Ondernemersfederatie Tilburg, en Stichting Ondernemen Riel en Goirle (SORG).**

- a. De ontwikkeling van een XL supermarkt past niet in de Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg 2020. Reclamant verwijst naar een aantal citaten uit de structuurvisie (deel I, pagina 19, deel II pagina 24, 27 en 45). In deze citaten staat onder andere dat het gebied Stappegoor aangewezen is voor functies op het gebied van sport en vrije tijd. Stappegoor blijft het aangewezen gebied voor (boven) stedelijke sport- en leisure voorzieningen.
- b. De ontwikkeling is in strijd met het gemeentelijk detailhandelsbeleid, het verbod van willekeur en het rechtszekerheidsbeginsel. De voorgestane vestiging van een XL supermarkt in Stappegoor op een locatie buiten de bestaande winkelstructuur is in strijd met de kern van het detailhandelsbeleid en kan derhalve niet vanuit dit beleid worden gemotiveerd. Alles wijst erop dat de Visie Detailhandel alleen is opgesteld om de supermarkt XL op Stappegoor mogelijk te maken naar aanleiding van een daartoe strekkend verzoek van Consortium Stappegoor. Dit is een ad hoc, incidentele, afwijking, zoals in feite ook in de Visie Detailhandel wordt onderkend, en kan derhalve niet gelden als beleid, laat staan als beleid dat het scheppen van de mogelijkheid een XL supermarkt te vestigen in het ontwerpbestemmingsplan kan dragen.
- c. Het beperken van de vestigingsmogelijkheden van een XL supermarkt tot de locatie Stappegoor is in strijd met de Europese Dienstenrichtlijn. Omdat verwacht mag worden dat sprake is van een trend die zal leiden tot meerdere verzoeken creëert het ontwerp bestemmingsplan Stappegoor 2013 een monopoliepositie voor deze supermarkt indien andere verzoeken worden afgewezen.
- d. De ruimtelijke gevolgen van de voorgestane ontwikkeling voor de bestaande buurt- en wijkwinkelcentra zijn in het bestemmingsplan onderbelicht en miskend. De gemeente baseert zich op het rapport van Bureau Stedelijke Planning. Er is in opdracht van de gemeente een tweede rapport

opgesteld door adviesbureau BRO. Uit de twee rapporten wordt duidelijk dat de vestiging van een XL supermarkt op Stappegoor effecten zal hebben voor bestaande supermarkten in de omgeving. Over de mate waarin dat mogelijk zal geschieden, verschillen de rapporten zeer sterk. In de toelichting op het bestemmingsplan laat de gemeente na om te motiveren waarom zij zich bij de beoordeling van de risico's voor de bestaande buurt- en wijkwinkelcentra uitsluitend laat leiden door de in opdracht van het Consortium Stappegoor B.V. verrichte effectenstudie en de resultaten van haar eigen onderzoek volledig buiten beschouwing laat. De redenering van de Raad in de Visie Detailhandel 2013 komt erop neer dat als er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur, alles is toegestaan, en alle risico's aanvaardbaar zijn.

- e. Bij de motivering van de voorgestane ontwikkeling is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet correct en onvolledig toegepast. Reclamant stelt dat indien het gaat om een detailhandelsontwikkeling daar een andere invulling aan moet worden gegeven. Na de behoeftevraag (trede 1) komt de vraag of deze kan worden opgevangen in of aansluitend aan bestaande winkelconcentratiegebieden (trede 2).
- f. Het bestemmingsplan laat onduidelijkheid bestaan over de totale invulling van het commerciële programma op de locatie ten noorden van het Olympiaplein.

## Reactie

- a. In de Structuurvisie staat met zoveel woorden dat de tendens waar te nemen is van schaalvergroting in de detailhandel. Daarnaast staat dat Stappegoor het aangewezen gebied blijft voor de vestiging van (boven) stedelijke sport en leisure voorzieningen. Deze laatste voorzieningen zijn gerealiseerd in het gebied Stappegoor. Er is namelijk een mega bioscoop gerealiseerd, er staat een indoorsportcomplex en er is een 400 meter ijsbaan gerealiseerd. De realisatie van een XL supermarkt is niet strijdig met de wens om stedelijke sport en leisure voorzieningen op Stappegoor te realiseren.
- b. Op 24 juni 2013 is de Visie Detailhandel gemeente Tilburg vastgesteld. Hierin is aangegeven dat de gemeente Tilburg streeft naar een toekomstbestendige detailhandelsstructuur, die is gericht op kwaliteit en vitaliteit van de detailhandelslocaties. Tilburg zet in op behoud en versterking van haar detailhandelsstructuur, die is verspreid over de binnenstad, de wijk- en buurtwinkelcentra. Met het toevoegen van een XL supermarkt wordt een nieuw element toegevoegd aan de structuur, gericht op het efficiënt doen van boodschappen. Hiermee zal de vitaliteit van de bestaande structuur worden versterkt en wordt tegemoet gekomen aan de wens en behoefte van de consument. De vestiging van de XL supermarkt past derhalve in het gemeentelijke detailhandelsbeleid en is er geen sprake van een incidentele afwijking van het beleid maar van een bewuste toevoeging aan de structuur. In opdracht van de gemeenteraad is de visie voorbereid door het college van burgemeester en wethouders.
- c. Zoals de Afdeling rechtspraak van de Raad van State meermalen heeft overwogen, geldt dat ingevolge overweging 9 van de Dienstenrichtlijn deze richtlijn alleen van toepassing is op eisen met betrekking tot de toegang tot of de uitoefening van een dienstenactiviteit. Deze richtlijn is derhalve niet van toepassing op - onder meer - voorschriften inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw. Het instrument van het bestemmingsplan dient niet om concurrentieverhoudingen te regelen. Er is ook geen sprake van dat er hier een monopolie wordt gecreëerd. In het bestemmingsplan en in de Visie detailhandel is overwogen dat de locatie van de XL supermarkt centraal ligt, dat deze goed bereikbaar is via de Ringbaan en dat er voldoende parkeergelegenheid is. Dit zijn overwegingen vanuit ruimtelijke ordening en derhalve niet strijdig met de Dienstenrichtlijn.
- d. De raad heeft reeds in haar (eerdere) besluitvorming van 3 december 2012 kennisgenomen van meerdere rapporten, waaronder dat van BRO, over de mogelijke effecten van het realiseren van een XL supermarkt op Stappegoor. De raad heeft op basis daarvan geconstateerd dat de risico's voor de bestaande structuur beperkt zijn en dat er geen sprake is van duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur als een XL supermarkt op Stappegoor wordt toegestaan. Omzetverlies betekent nog niet dat winkels sluiten en dat dat een direct gevolg is van de vestiging van een XL op Stappegoor. Het sluiten van winkels betekent evenmin dat er automatisch sprake is van duurzame ontwrichting en een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef en ondernemersklimaat. De ruimtelijk economische onderbouwing van BSP is een aanvulling op de eerdere rapportage uit 2012 en o.a. gericht op de invulling van de Ladder van duurzame verstedelijking.

BSP heeft in haar rapporten voldoende aannemelijk gemaakt dat er voor de inwoners een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij hun dagelijkse boodschappen op aanvaardbare afstand van hun woning kunnen (blijven) doen: ook binnen hun wijk.

- e. In paragraaf 4.6.1.2. wordt ingegaan op de Ladder van duurzame verstedelijking. Op grond van het onderzoek van Bureau Stedelijke Planning is geconcludeerd dat er een actuele regionale behoefte is. Hiermee wordt voldaan aan stap 1 van deze ladder. Vervolgens is geconstateerd dat Stappegoor in bestaand stedelijk gebied is gelegen en er derhalve aan stap 2 wordt voldaan. Verder is ook onderzocht of er mogelijkheden zijn voor de vestiging van een XL supermarkt in een bestaande winkellocatie, die de kwaliteiten heeft om tegemoet te komen aan de geconstateerde consumentenbehoefte. Daartoe zijn de potentiële bestaande winkellocaties stuk voor stuk beoordeeld op criteria als ligging, huidige functie en verzorgingsbereik, het overwegende bezoekmotief van het centrum, de planologische mogelijkheden en de randvoorwaarden die supermarktorganisaties aan locaties voor XL-supermarkten stellen. De conclusie is dat in bestaande winkelconcentratiegebieden geen locaties geschikt zijn of geschikt te maken zijn voor de vestiging van een XL supermarkt. Zie voorts hetgeen BSP in de bijlage heeft vermeld.
- f. In het ontwerp bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming Detailhandel met de nadere aanduidingen supermarkt, dienstverlening, horeca tot en met de categorie 2 en parkeergarage. Op grond van deze bestemming met aanduiding zijn ter plaatse toegestaan detailhandel alleen in de vorm van een supermarkt, dienstverlening en horeca. Onder dienstverlening wordt verstaan het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van detailhandel en seksinrichtingen. Ook horeca is in het bestemmingsplan gedefinieerd. In totaal mag er maximaal 6000 m<sup>2</sup> b.v.o. gerealiseerd worden waarvan maximaal 4500 m<sup>2</sup> als supermarkt. Derhalve is volstrekt duidelijk welke activiteiten hier plaats kunnen vinden.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond

### **Zienswijze 6 tot en met 77a Winkeliers en winkeliersverenigingen in Goirle, Tilburg en Hilvarenbeek.**

Onderschrijven en verwijzen naar de zienswijze 5 van OFT en Stichting Ondernemen Riel en Goirle

*Reactie*

Zie hiervoor onder zienswijze 5

Conclusie

Zienswijzen zijn ongegrond

### **Zienswijze 78 Atletiek Vereniging Attila, Tilburg.**

- a) Atletiek moet gehoord worden. Attila is van mening dat er in de plannen geen aandacht is voor hun belangen. Attila wil dat er een onderzoek wordt uitgevoerd naar de overlast van de atletiekbaan op de te bouwen woningen zoals dat ook bij het Willem II stadion is gebeurd.
- b) Men is het niet eens dat in het kader van Bedrijven en milieuzonering uitgegaan is van gemengd gebied in plaats van een rustige woonwijk. Men wil dat uitgegaan wordt van een rustige woonwijk.
- c) Men verwacht dat indien er op 30 meter van de baan woningen worden gebouwd men veel klachten zal krijgen over overlast. De huizenbouw tast de primaire functionaliteit aan, zoals het geven van trainingen (bij behoorlijke verlichting in de avonden in de winter), met geluid van trainers en (jonge) atleten bij die trainingen, met omroepers en atleten bij wedstrijden, met muziek bij deze wedstrijden en bij de vele evenementen die de vereniging (behoort te) organiseren.
- d) Er is geen helderheid over de parkeer-, aanrij- en drop-off-faciliteiten bij regulier gebruik van de baan en/of bij wedstrijden. Door de beperking is het niet mogelijk om een goede exploitatie van de baan te realiseren.
- e) Eerder is toegezegd dat er rondom de atletiekbaan voldoende ruimte om in te lopen zou zijn en dat er in het gebied Stappegoor een traject voor wegwedstrijden zou worden aangelegd. Deze onderdelen komen niet terug in de plannen.



- f) Attila geeft aan dat men weg wil uit het gebied en verhuizen naar een gebied waar de baan grenst aan gebieden die geschikt zijn voor recreatieve lopen en trainen voor lange-afstandslopen. Men wil een serieuze studie naar de vertrekoptie.
- g) Men vreest niet te kunnen in staan voor een gezonde exploitatie van de atletiekbaan. Men verzoekt om de belangen van de vereniging serieus te nemen.

### Reactie

- a) De geplande woningbouw is gelegen binnen de richtafstand gebaseerd op de Brochure bedrijven en milieuzonering van het Willem II stadion. Daarnaast heeft Willem II een milieuvergunning waarin de vergunde activiteiten uitgebreid zijn vastgelegd ten aanzien van geluid. Voor Attila geldt dat voldaan kan worden aan de richtafstand uit de Brochure "Bedrijven en Milieuzonering" voor een gemengd gebied. Dit is de reden waarom geen nader akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden naar de geluiduitstraling van Attila.
- b) Een gemengd gebied betreft een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot dit type. In het plangebied Stappegoor wordt de rand van de woonwijk gezien als een onderdeel van het gemengd gebied aangezien dit direct ligt aan de hoofdinfrastructuur waarbij aan de overzijde van de weg sprake is van een intensieve menging van functies die sport gerelateerd zijn. Er is hier derhalve sprake van een gemengd gebied en niet van een rustige woonwijk.
- c) Ten aanzien van geluid is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening (Cauberg-Huijgen, referentie 20100059-39 d.d. 15 oktober 2013). Attila is op basis van de brochure in het onderzoek meegenomen. Op basis van het onderzoek is geconcludeerd dat de optredende cumulatieve geluidbelastingen niet zonder meer acceptabel zijn. In het bestemmingsplan zijn maatregelen voorgeschreven waarmee bij realisatie van de woningbouw rekening moet worden gehouden. De woningbouw moet beschikken over een geluidluwe buitenruimte en een geluidluwe gevel, waaraan ten minste één verblijfsruimte is gesitueerd. Door het stellen van deze maatregelen zal een woon en leefklimaat worden gerealiseerd dat acceptabel wordt geacht. Ten aanzien van evenementen geldt dat de vereniging altijd een evenementenvergunning kan aanvragen. Daarnaast heeft Attila op basis van de APV recht op twee ontheffingsdagen ten aanzien van de geluidnormering. Op basis van Horecanota heeft de vereniging recht op 8 collectieve vrijstellingsdagen ten aanzien van de geluidnormering. Door gebruikmaking van deze mogelijkheden in combinatie met de maatregelen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen ontstaat een situatie waarbij een woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd wat acceptabel is en die de bedrijfsvoering van de vereniging niet onnodig beperkt.
- d) De atletiekbaan ligt in het gebied tussen de Euroscop en de Goirleseweg. Voor dit gebied, waarin met name woningbouw wordt gerealiseerd, wordt momenteel een stedenbouwkundig plan gemaakt. In dat plan zal rekening gehouden worden met bereikbaarheid en parkeervoorzieningen voor de atletiekbaan. Bij de uitwerking van de plannen zal de benodigde ruimte voor halen en brengen worden ingepast.
- e) Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen de aanleg van een inloopmogelijkheid.
- f) Er is drie jaar geleden fors geïnvesteerd in een nieuwe atletiekbaan op de huidige locatie in goede afstemming en samenwerking met AV Attila. Een mogelijke verplaatsing van AV Attila en de huidige baan is dan ook niet realistisch.
- g) De belangen van Attila worden serieus genomen. De atletiekbaan wordt geëxploiteerd door de gemeente Tilburg (Sportbedrijf) en wordt gebruikt door een aantal verenigingen (AV Attila is hoofdgebruiker). Zie hiervoor onder zienswijze 2 e.

### Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

### Zienswijze 79 bewoners De Reusel, Goirle

Nederland is een fiets en wandel land. Het dicht bij huis boodschappen doen, te voet of per fiets is van groot belang. Bij het realiseren van een XL supermarkt op Stappegoor, die door zijn volume ook nog op een grote



regio gefocust is, "dwing" je de consument in de auto. Dit besluit gaat in tegen alle argumenten van groen, duurzaam en sociale cohesie.

## *Reactie*

In de detailhandelsvisie is aangegeven dat er een trend is dat consumenten behoefte hebben aan grote supermarkten met een breed assortiment die voorzien in de behoeften van de consument aan gemak, snelheid en bereikbaarheid en inspelen op de trend schaalvergroting. Anderzijds komt er juist ruimte voor speciaalzaken, gericht op kwaliteit en exotische, lokale of duurzame aanbieders. De gemeente Tilburg heeft in haar Visie Detailhandel, vastgesteld op 24 juni 2013, aangegeven dat zij haar inwoners een veelzijdig aanbod wil bieden. In dat kader past het om in Stappegoor de mogelijkheid voor de vestiging van een XL supermarkt mogelijk te maken. Voor sommigen zal dat dicht bij huis zijn en voor anderen iets verder weg.

## Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

### **Zienswijze 80 bewoners Jef van Bebberhof x, Tilburg**

- a) Op drukke momenten, zoals tijdens de ochtendspits, is het nu al erg lastig om de Goirleseweg op te komen in de richting van Tilburg. Er is in de ochtendspits zelden of nooit sprake van verkeer dat vanaf de sportvelden de Goirleseweg oprijdt. In de nieuwe situatie dreigt dit heel anders te worden. Dan komen de bewoners van 410 nieuwe woningen 's ochtends op datzelfde punt ook de Goirleseweg op. Voor de bewoners van de Jef van Bebberhof/Guido Gezellestraat wordt het dan nagenoeg onmogelijk de Goirleseweg nog op te rijden.
- b) De verwachte hoeveelheid extra verkeer gaat ook zorgen voor een grote verstopping van het kruispunt Goirleseweg / Ringbaan Zuid / Oude Goirleseweg. Ondanks recente aanpassingen aan dit kruispunt, wordt nog steeds het links afslaande verkeer gehinderd. Dat komt omdat verkeer vanaf de Oude Goirleseweg gelijktijdig met verkeer vanaf de Goirleseweg oprijdt, waardoor het verkeer aan beide kanten vast komt te staan, terwijl ook het stoplicht slechts kort op groen staat. Als dat links afslaande verkeer vast staat, staat de hele Goirleseweg vol. Het verkeersonderzoek is onvoldoende. Het kruispunt Goirleseweg / Ringbaan Zuid / Oude Goirleseweg is niet onderzocht.
- c) Het kruispunt Guido Gezellestraat/Goirleseweg is wel onderzocht maar het onderzoek is niet correct omdat er tegenstrijdigheden in zitten. Het onderzoek is niet representatief omdat de tellingen op een zonnige, droge en warme dag zijn uitgevoerd. In het rapport staat dat de wachttijd vanuit de Guido Gezellestraat hoog is in de spits. Als de wachttijd lang is is de kans op ongevallen groter aldus het rapport. Conclusie is dat een ontsluiting op deze locatie onwenselijk is, dan wel slechts kan worden gerealiseerd, indien verkeerslichten tijdens de spitsuren het verkeer regelen op dit kruispunt. Dat laatste is echter ook niet onderzocht.
- d) De dubbelbestemming gas verbiedt om ter plaatse te bouwen of zonder vergunning verharding aan te leggen. Het opnemen van de bestemming Woongebied heeft geen enkele zin.

## *Reactie*

- a) De kruising Goirleseweg - Guido Gazellestraat is op basis van verkeerstellingen doorgerekend. Tevens is er een doorrekening gemaakt voor de situatie dat de woningen allemaal zijn gerealiseerd. Uit deze berekeningen blijkt dat er voldoende capaciteit is op de kruising, ook in de spits. Naast de Goirleseweg zal ook de Stappegoorweg gebruikt worden om weg te rijden vanuit de woonwijk. Het verkeer zal zich gaan spreiden over beide richtingen.
- b) De kruising Goirleseweg - Ringbaan Zuid is in dit kader niet nader onderzocht. Wel zijn er enkele verbeteringen doorgevoerd die de verkeersafwikkeling veiliger en beter maken. Op het moment wordt een studie gedaan voor de Ringbanen. Deze kruising maakt deel uit van dat onderzoek. Als daaruit blijkt dat er problemen op deze kruising ontstaan zullen er maatregelen worden getroffen.
- c) Het verkeersonderzoek concludeert dat er weliswaar af en toe wachtrijen kunnen ontstaan op de zijstraten van de Goirleseweg. Omdat er echter regelmatig hiaten voorkomen op de Goirleseweg zullen deze wachtrijen snel weg zijn. Het rapport geeft aan dat de pelotonvorming op de Goirleseweg er juist voor zorgt dat er hiaten ontstaan waar verkeer uit de zijstraten gebruik van kan maken om in te voegen. De gemeente acht met het onderzoeksbureau dat de studie heeft uitgevoerd, de cijfers



representatief. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van gegevens uit slangtellingen welke gedurende een continue periode van ruim twee weken is uitgevoerd, de genoemde kruispunttelling en het verkeersmodel. Alle gegevens samen leveren een betrouwbare basis voor de berekeningen. Omdat er volgens de berekeningen zonder maatregelen al voldoende capaciteit is, is niet nader onderzocht of verkeerslichten toegevoegde waarde hebben.

- d) Het is correct dat op de gronden met de dubbelbestemming Leiding- Gas niet gebouwd mag worden t.b.v. de functie wonen en dat ten behoeve van het aanbrengen van gesloten verharding er een omgevingsvergunning vereist is. Bij de opstelling van de verkaveling dient hiermee rekening te worden gehouden. De gronden kunnen wel gebruikt worden als tuin bij de functie wonen. Het bestemmingsplan biedt overigens de mogelijkheid deze dubbelbestemming te wijzigen indien de gasleiding verwijderd of verlegd wordt.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

### Zienswijze 81 exploitant horeca, Olympiaplein Tilburg

- a) Is voorstander van de XL-supermarkt maar niet van de vestiging van horeca omdat er al voldoende horeca in het gebied is.
- b) De parkeerproblematiek dient goed aangepakt te worden.

Reactie

- a) Het toevoegen van horeca op deze locatie is passend bij een multifunctioneel gebied met het accent op leisure en sport. Met de huidige omschrijving is maximaal 1.500 m<sup>2</sup> horeca in categorie II mogelijk. Categorie II wil zeggen dat een eenheid max. 500 m<sup>2</sup> mag bedragen. Theoretisch kunnen er dan minimaal 3 horecagelegenheden worden gevestigd. Voorgesteld wordt om de oppervlakte terug te brengen van 1500 m<sup>2</sup> naar maximaal 500 m<sup>2</sup> horeca. Hiermee kan wel horeca ontwikkeld worden die past bij het gebied, maar is de omvang ten opzichte van de bestaande horeca in balans.
- b) De parkeervraag van alle functies moet in het gebied zelf worden opgelost. Voor alle nieuwe functies zal voldaan moeten worden aan de parkeernormen van de gemeente Tilburg. Voor extreme situaties, zoals evenementen, is het geen vastgesteld feit dat de oplossing binnen het gebied gevonden moet worden

Conclusie

Zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het plan zal worden aangepast.

### Zienswijze 82 bewoner Tatraweg x, Tilburg

- a) De aangepaste plannen met een supermarkt en met een kleiner aantal woningen zal nooit binnen 10 jaar gerealiseerd kunnen worden. De woningmarkt is tot stilstand gekomen en Stappegoor is ongunstig gelegen. Reclamant wenst dat eerst voor het nu al weer enkele jaren braakliggende terrein (ten zuidwesten van het gebied) plannen worden gemaakt en pas in tweede instantie voor andere terreinen in het plangebied. Het is in het oorspronkelijke plangebied Stappegoor niet mogelijk gebleken in bijna 10 jaar een enkele woning te realiseren, laat staan dat er in het grotere gebied 600 woningen in 10 jaar kunnen / zullen worden gerealiseerd. Reclamant stelt voor om het bestemmingsplan te knippen en eerst te bekijken wat er in het oorspronkelijke gebied gerealiseerd kan worden.
- b) Er bestaat grote onduidelijkheid over de vormgeving van de woningbouw. Het bestemmingsplan en het Consortium geven hierover geen duidelijkheid. Vage plannen, met grote vlekken die niet nader zijn gespecificeerd, behoren geen onderdeel uit te maken van een nieuw bestemmingsplan. 190 woningen bouwen op een prachtig terrein waarvan nog allerminst duidelijk is hoe, voor wie en wanneer er gebouwd gaat worden is geen reden om een ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen. Gezien het feit dat er in Tilburg nog heel veel locaties beschikbaar zijn waar zonder moeilijke hogere grenswaarde procedures gebouwd kan worden, zullen de plannen in dit gebied nooit in 10 jaar gerealiseerd worden.



- c) Door de geluidbelasting staat leefbaarheid in het gebied zwaar onder druk. Dit maakt dat het plan niet binnen de 10 jaar gerealiseerd zal worden. Het geplande retentiegebied langs de A58 zal ervoor zorgen dat het geluid nog weer veel gemakkelijker over dit gebied heen gedragen wordt.
- d) Op dit moment is er al vaak sprake van dat het verkeer opstroopt. Met de komst van de XL supermarkt zal dit nog vaker gebeuren. Reclamant verwacht grote parkeerproblemen. Hij maakt bezwaar tegen het betaald parkeren in het gebied.
- e) Reclamant is het er niet mee eens dat een mooi en goed gebruikt voetbalcomplex met daaromheen monumentale en soms zelfs zeer zeldzame bomen opgeofferd moet worden aan woningbouw.
- f) Reclamant stelt voor om de tijdelijke bestemming van de Skaeve Huse om te zetten in een definitieve.
- g) Op de locatie is een zeldzame verzameling bomen (60 verschillende soorten) en heesters (40 verschillende soorten) aanwezig. Het betreft een bomen- en heesterbestand in twee stroken. Eén grenzend en parallel aan de Ringbaan Zuid met lengte 105 m én één grenzend en gedeeltelijk parallel aan de Appenijnenweg lengte 260m. De strook parallel aan de Ringbaan Zuid valt bijna binnen de boomwaardezoneringskaart van de gemeente Tilburg. De variatie in soorten en de gelaagdheid van bomen en heesters draagt bij aan een verhoogde biodiversiteit. Er is sprake van boombedreigende plannen. Er is totaal geen rekening gehouden wordt met de betreffende bomen- en heester bestanden. De gele vlek op de kaart geeft geen enkel zicht op een zorgvuldige inpassing en getuigt dan ook niet van enig besef van waarde voor het zeldzame bomen- en heesterbestand. Het eerder gepresenteerde plan om de bomen onderdeel uit te laten maken van een arboretum doet recht aan de verzameling bomen en heesters en is een waardevolle invulling als alternatief voor de geplande woningbouw op de huidige gemeente werf.
- h) Er komt geen afslag op de A58. Daarmee is de reden vervallen dat de gereserveerde grond ten behoeve van die afslag niet meer gebruikt kan worden voor woningbouw. Reclamant stelt voor de oorspronkelijk geplande woningbouw in de zuid oosthoek van het plan te handhaven en het geluidscherm door te trekken. Indien de gemeente vasthoudt aan het bebouwen van het Ons VIOS terrein dan zou de invulling van de zuidoosthoek met voetbalvelden ten behoeve van Ons VIOS en de RJO te prefereren zijn boven de bestemming water.
- i) Er dient duidelijkheid te zijn over het parkeren achter scholencomplex ROC en Fontys hogeschool.
- j) Reclamant is van mening dat een super XL geen toegevoegde waarde heeft voor het sportieve karakter dat het plangebied zou moeten uitstralen. De locatie voor de super XL is uitermate slecht gekozen. Vlak voor de ijsbaan en T-kwadraat vormt de super XL een visuele barrière daar waar de Ijsbaan en T kwadraat nu al moeite hebben om het hoofd boven water te houden.
- k) De voetbalvelden tussen Euroscop en het nieuwe woongebied zijn slecht gepland. Door geluid en lichtoverlast zal er veel hinder ontstaan voor de nieuwe woningen. Klachten zullen leiden tot het einde van de voetbalclub. Het ontbreken van de mogelijkheid een vrijstaande kantine en kleedkamercomplex te realiseren in de nabijheid van de velden betekent dat de gemeente de belangen van de voetbalclubs niet serieus neemt.
- l) De woningen in de zuidwest hoek die pal achter de 12 meter hoge geluidscherm komen zullen in het voor- en najaar amper zonlicht hebben en zullen niet te verkopen zijn.
- m) In het geldende bestemmingsplan is een zone van 5 m rondom de woning van reclamant vrij gehouden van bebouwing. Dit zou in het nieuwe plan ook zo moeten zijn.

### Reactie

- a) Binnen het ontwerp bestemmingsplan Stappegoor wordt onderscheid gemaakt in twee woongebieden. Het woongebied westelijk gelegen tussen de Goirleseweg en de Atletiekbaan en het oostelijk gelegen woongebied op het terrein van Ons Vios. Voor beide woongebieden is door het Consortium marktonderzoek uitgevoerd, waaruit gebleken is dat de locaties voor verschillende doelgroepen aantrekkelijk zijn. De woongebieden zullen dus complementair aan elkaar zijn en worden gelijktijdig ontwikkeld. De vraag naar en de koopprijs van woningen is sinds het begin van de economische crisis eind 2008 sterk gedaald met het absolute dieptepunt medio 2013. De voornaamste reden voor deze daling is het gebrek aan consumentenvertrouwen in de economie en niet het ontbreken van de wens van de consument om te verhuizen. Er is nog steeds een kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen, maar deze is alleen uitgesteld door de economische crisis. De verwachting is dat de komende jaren de vraag en

daarmee de koopprijs van woningen weer zullen stijgen. Het bestemmingsplan staat de realisatie van 610 woningen toe. In 10 jaar zijn dit ruim 60 woningen per jaar, een aantal wat gezien de totale vraag naar woningen in Tilburg en omgeving als realistisch haalbaar gezien kan worden.

- b) Het bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan. Deze vorm van bestemmen komt veel voor bij grotere gebiedsontwikkelingen om een bepaalde mate van flexibiliteit in de planvorming te kunnen faciliteren. Het op- en vaststellen van het bestemmingsplan is een traject wat separaat naast de planontwikkeling oploopt. In het bestemmingsplan worden de juridische kaders voor de woningbouw vastgelegd, welke nodig zijn om de woningbouwplannen te kunnen uit ontwikkelen. Het Consortium Stappegoor is bezig met de planontwikkeling van beide woongebieden. Op basis van marktonderzoek zijn de doelgroepen bepaald en worden op basis van deze informatie de stedenbouwkundige plannen opgesteld.
- c) In de uitgevoerde geluidonderzoeken is rekening gehouden met de toename van het verkeer door realisatie van het bestemmingplan en de eventuele geluidtoename door geluidreflectie in de retentievijver. De invloed van de retentievijver is gering; de geluidtoename van de vijver op de meest nabij gelegen woningen (Stappegoorweg) bedraagt maximaal 0,4dB. Desondanks wil het consortium meewerken aan het creëren van een grondwal als geluidwerende voorziening bij de aanleg van de retentievijver. In de onderzoeken zijn maatregelen om het wegverkeersgeluid verder te verminderen uitgebreid onderzocht en afgewogen. Zo wordt er ter hoogte van de westvlek een geluidswal aangelegd en zal er een geluidsreducerend wegdek worden aangelegd op het wegvak Ringbaan Zuid tussen de kruising met de Winkler Prinsstraat en de Stappegoorweg.
- d) Uit verkeersonderzoeken blijkt dat er maatregelen getroffen moeten worden op het kruispunt van de Stappegoorweg met de Ringbaan Zuid en op de rotonde Prof. Goossenslaan om de doorstroming te garanderen. De noodzakelijke maatregelen zullen worden uitgevoerd. Zie tevens de reactie bij zienswijze 1 onder a.

Er zal voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd worden. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen zijn de gemeentelijke parkeernormen en de landelijke kencijfers van het CROW gehanteerd. Aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden getoetst aan die parkeernormen.

Betaald parkeren is ingevoerd om de openbare parkeervoorzieningen te kunnen financieren. Uiteindelijk is gekozen voor een tarief van 1 euro per keer voor een periode van 3 jaar. Daarna wordt dit tarief geëvalueerd en evt. aangepast. Er is nog geen besluit genomen of het gereguleerde gebied moet worden uitgebreid met bijv. de nieuwe woongebieden.

- e) Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- f) Over de nieuwe locatie van Skaeve Huse heeft de gemeenteraad op 21 oktober 2013 besloten om Skaeve Huse te verplaatsen naar de Rueckertbaan. Handhaving van de huidige tijdelijke locatie is daarbij niet overwogen gelet op de toezegging uit het verleden dat deze locatie aan de Tatrweg tijdelijk zou zijn.
- g) Voor de bomen achter de woningen aan de Goirleseweg is een bestemming Groen opgenomen om de aldaar aanwezige eerste bomenrij te beschermen. Hiermee is uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 19 maart 2012 om na te gaan of de bescherming van de bomenrij aan de Goirleseweg op enigerlei wijze kan worden vastgelegd. Omwille van de planflexibiliteit is er verder voor gekozen om geen bomen als te behouden in het bestemmingsplan vast te leggen. Welke bomen feitelijk behouden blijven en welke gerooid worden, wordt bij de verdere uitwerking / vormgeving van de verkavelingsplannen gezien. Om het belang van groen en bomen in het gebied te borgen is door het Consortium Stappegoor een bomenvisie opgesteld die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. Omdat het plan over een groot aantal jaren en in fases ontwikkeld gaat worden kan op dit moment niet vastgelegd worden welke bomen gehandhaafd kunnen worden. Wel is duidelijk welke bomen van waarde zijn. Gedurende het ontwikkelingsproces zal telkens opnieuw bekeken worden welke bomen in de dan aan bod zijnde fase ingepast kunnen worden. Voor de ontwikkelaar is het immers ook van belang dat het gebied voldoende kwaliteit bezit en groen speelt daar een belangrijke rol in. De Bomenverordening is ook voor dit plan van toepassing.

Voor bomen die voor uitvoering van het verkavelingsplan gerooid worden, moet een kapvergunning aangevraagd worden. Een kapvergunning is overigens ook noodzakelijk als er (bouw)werkzaamheden worden uitgevoerd dicht bij een boom in geval het de vitaliteit van de boom bedreigt.

Bij die gelegenheid zal beoordeeld worden of dit verantwoord is in verband met de waarde van de betreffende bomen. In artikel 9 van de Bomenverordening is bepaald dat het college een herplantplicht kan opleggen bij de afgifte van een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen. Ook kan de verplichting opgelegd worden voorzieningen te treffen waardoor die bedreiging wordt weggenomen dan wel de verplichting opgelegd worden een bomen-effectanalyse op te stellen.

- h) Een afslag van de A58 op het Stappegoorgebied zal niet op korte termijn gerealiseerd gaan worden en dus in de planperiode niet aan de orde zijn. Derhalve is die niet in het bestemmingsplan opgenomen. Op de langere termijn is deze afslag echter nog steeds een wens van het gemeentebestuur. In dit bestemmingsplan worden geen functies opgenomen die een dergelijke afslag belemmeren.
- i) Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er varianten in beeld gebracht waarbij het parkeerterrein bij Fontys een mogelijkheid was om het parkeren in het gebied te faciliteren. Er is een keuze gemaakt voor de variant waarin naast Euroscop extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Ten aanzien van de huidige parkeerplaatsen op het Fontys terrein en het ROC verandert er niets.
- j) Stappegoor is niet een gebied dat alleen maar met een sportief karakter gekenschetst kan worden. Er zijn immers ook winkels, onderwijsvoorzieningen, horecagelegenheden en een grote bioscoop aanwezig. Een supermarkt XL en zo'n 600 woningen worden hier aan toegevoegd, waardoor de dynamiek in het gebied zal wijzigen. Naar verwachtingen zullen ook de bestaande sportvoorzieningen hiervan een positieve invloed ondervinden.
- k) Nieuwe bewoners van het Stappegoorgebied weten van te voren dat zij in een sportrijke omgeving gaan wonen, waardoor zij hinder kunnen ervaren van geluid en verlichting. Om hinder door veldverlichting zoveel mogelijk te beperken, worden zo hoog mogelijke verlichtingsmasten gebruikt. In het bestemmingsplan is daarom al rekening gehouden met de maximale hoogte van 18 meter. Zie voorts het antwoord op de zienswijzen 78 sub a en 2 sub e.  
De gemeente heeft destijds Ons Vios twee opties aangeboden voor een alternatieve accommodatie met bijbehorende voorzieningen, waarvan één op Stappegoor ten westen van Euroscop en de andere locatie bij Zigo in Tilburg Noord.
- l) Het woongebied Goirleseweg/Atletiekbaan zal van de A58 afgeschermd worden door een geluidswerende voorziening die zal bestaan uit een geluidswal in combinatie met een geluidsscherm. Tussen de bestemming Woongebied en de geluidswerende voorziening is een voldoende grote afstand aanwezig waarmee de door de reclamant aangegeven beperkingen niet zullen optreden
- m) Het is correct dat het geldend bestemmingsplan bebouwing 5 meter uit de perceelsgrens gebouwd dient te worden. De gemeente heeft de vrijheid om bestemmingsplannen te herzien. In stedelijk gebied is het niet ongebruikelijk dat woningen tot op de perceelsgrens gebouwd kunnen worden. Om voldoende flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden wordt er geen beperking opgenomen v.w.b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Indien reclamant van oordeel is dat de herziening van het bestemmingsplan tot planschade leidt kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschadevergoeding indienen op grond van artikel 6.1. Wro.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

### **Zienswijze 83 R.K.S.V. "Ons Vios", Tilburg.**

- a) Ons Vios heeft in 2003 een eigen, aanvullend, plan gemaakt en ingediend bij de gemeente op 10 januari 2004 genaamd Tilburg "Topsportstad" Beleidsplan Stappegoor / Zuiderpark. Dit plan gaat uit van een lange termijn visie t.b.v. 4 voetbalenteiten. Te weten Willem II BVO, Willem II amateurs, Topsportopleiding en Ons VIOS. Dit plan werd omarmd door de gemeente en zonder dat er een BP wijziging doorgevoerd hoefde te worden. Vier jaar geleden werd de topsportopleiding omgezet in de Regionale Jeugdopleiding Willem II/ RKC (RJO). Deze opleiding is nu van een zeer professioneel niveau en staat in de regio goed aangeschreven. Ons Vios heeft vorig jaar een deel van haar kantine verhuurd aan de RJO en de RJO is nu dan ook bij Ons Vios gehuisvest.
- b) In de nieuwe situatie is Ons Vios een veld aangeboden ten westen van de Euroscop. Met één veld kan Ons Vios niets en van synergie met de RJO kan daar geen sprake zijn.
- c) De aangepaste plannen met een supermarkt en met een kleiner aantal woningen zal nooit binnen 10 jaar gerealiseerd kunnen worden. De woningmarkt is tot stilstand gekomen en Stappegoor is ongunstig gelegen. Reclamant wenst dat eerst voor het nu al weer enkele jaren braakliggende terrein (ten

zuidwesten van het gebied) plannen moet worden gemaakt en pas in tweede instantie voor andere terreinen in het plangebied. Het is in het oorspronkelijke plangebied Stappegoor niet mogelijk gebleken in bijna 10 jaar een enkele woning te realiseren, laat staan dat er in het grotere gebied 600 woningen in 10 jaar kunnen / zullen worden gerealiseerd. Reclamant stelt voor om het bestemmingsplan te knippen en eerst maar eens te bekijken wat er in het oorspronkelijke gebied gerealiseerd kan worden

- d) Er bestaat grote onduidelijkheid over de vormgeving van de woningbouw. Het bestemmingsplan en het Consortium geven hierover geen duidelijkheid. Vage plannen, met grote vlekken die niet nader zijn gespecificeerd, behoren geen onderdeel uit te maken van een nieuw bestemmingsplan. 190 woningen bouwen op een prachtig terrein waarvan nog allermindst duidelijk is hoe, voor wie en wanneer er gebouwd gaat worden is geen reden om een ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen. Gezien het feit dat er in Tilburg nog heel veel locaties beschikbaar zijn waar zonder moeilijke hogere grenswaarde procedures gebouwd kan worden zullen de plannen in dit gebied nooit in 10 jaar gerealiseerd kunnen worden.
- e) Door de geluidbelasting staat leefbaarheid in het gebied zwaar onder druk. Dit maakt dat het plan niet binnen de 10 jaar gerealiseerd zal worden. Het geplande retentiegebied langs de A58 zal ervoor zorgen dat het geluid nog weer veel gemakkelijker over dit gebied heen gedragen wordt.
- f) Op dit moment is er al vaak sprake van dat het verkeer opstroopt. Met de komst van de XL supermarkt zal dit nog vaker gebeuren. Reclamant verwacht grote parkeerproblemen. Hij maakt bezwaar tegen het betaald parkeren in het gebied.
- g) Reclamant is het er niet mee eens dat een mooi en goed gebruikt voetbalcomplex met daaromheen monumentale en soms zelfs zeer zeldzame bomen opgeofferd moet worden aan woningbouw.
- h) Reclamant stelt voor om de tijdelijke bestemming van de Skaeve Huse om te zetten in een definitieve.
- i) Op de locatie is een zeldzame verzameling bomen (60 verschillende soorten) en heesters (40 verschillende soorten) aanwezig. Het betreft een bomen- en heesterbestand in twee stroken. Eén grenzend en parallel aan de Ringbaan Zuid met lengte 105 m en één grenzend en gedeeltelijk parallel aan de Appenijnenweg lengte 260m. De strook parallel aan de Ringbaan Zuid valt bijna binnen de boomwaardezoneringskaart van de gemeente Tilburg. De variatie in soorten en de gelaagdheid van bomen en heesters draagt bij aan een verhoogde biodiversiteit. Er is sprake van boombedreigende plannen. Er is totaal geen rekening gehouden wordt met de betreffende bomen- en heester bestanden. De gele vlek op de kaart geeft geen enkel zicht op een zorgvuldige inpassing en getuigt dan ook niet van enig besef van waarde voor het zeldzame bomen- en heester bestand. Het eerder gepresenteerde plan om de bomen onderdeel uit te laten maken van een arboretum doet recht aan de verzameling bomen en heesters en is een waardevolle invulling als alternatief voor de geplande woningbouw op de huidige gemeente werf.
- j) Er komt geen afslag op de A58. Daarmee is de reden vervallen dat de gereserveerde grond ten behoeve van die afslag niet meer gebruikt kan worden voor woningbouw. Reclamant stelt voor de oorspronkelijk geplande woningbouw in de zuid oosthoek van het plan te handhaven en de geluidscherm door te trekken. Indien de gemeente vasthoudt aan het bebouwen van het ONS VIOS terrein dan zou de invulling van de zuidoosthoek met voetbalvelden ten behoeve van ONS VIOS en de RJO te prefereren zijn boven de bestemming water.
- k) Er dient duidelijkheid te zijn over het parkeren achter scholencomplex ROC en Fontys hogeschool.
- l) Reclamant is van mening dat een super XL geen toegevoegde waarde heeft voor het sportieve karakter dat het plangebied zou moeten uitstralen. De locatie voor de super XL is uitermate slecht gekozen. Vlak voor de ijsbaan en T wadraat vormt de super XL een visuele barrière daar waar de IJsbaan en T kwadraat nu al moeite hebben om het hoofd boven water te houden.
- m) De voetbalvelden tussen Euroscop en het nieuwe woongebied zijn slecht gepland. Een voetbalclub wil hier niet zitten. Door geluid en lichtoverlast zal er veel hinder ontstaan voor de nieuwe woningen. Klachten zullen leiden tot het einde van de voetbalclub. Het ontbreken van de mogelijkheid een vrijstaand kantine- en kleedkamercomplex te realiseren in de nabijheid van de velden betekent dat de gemeente de belangen van de voetbalclubs niet serieus neemt.
- n) De woningen in de zuidwest hoek die pal achter de 12 meter hoge geluidscherm komen zullen in het voor en najaar amper zonlicht hebben en zullen niet te verkopen zijn.
- o) De gemeente respecteert de huur- en opstalrechten van Ons Vios niet. Deze rechten dienen gerespecteerd te worden totdat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

### Reactie



- a) Inmiddels zijn door de gemeenteraad andere keuzen gemaakt voor de invulling van Stappegoor, waardoor de accommodatie van Ons Vios plaats moet maken voor woningbouw. Ons Vios huurt de huidige voetbalaccommodatie van de gemeente Tilburg. Ons Vios heeft, conform de richtlijnen van de KNVB, VNG en VSG, voor haar eigen leden voldoende aan één kunstgrasveld. Vandaar dat Ons Vios de mogelijkheid is geboden voor een nieuwe accommodatie ten westen van de Euroscop, bestaande uit één kunstgrasveld met een kleed- en wasaccommodatie (twee kleedkamers). Het is niet zo dat de gemeente Ons Vios zonder kantine nabij Euroscop wil plaatsen. Ons Vios is de mogelijkheid geboden de was- en kleedaccommodatie en het clubgebouw 'op een nader met u af te stemmen locatie nabij het veld' te realiseren. De RJO huurt zelfstandig voetbalvelden van de gemeente Tilburg en maakt zodoende gebruik van dezelfde voetbalaccommodatie als Ons Vios. Op dit moment is de toekomst van de RJO nog onzeker. Willem II BVO heeft het contract met de RJO opgezegd in afwachting van nieuwe afspraken over de toekomst. Het is dan ook de vraag of en in welke vorm de RJO in Tilburg blijft trainen.
- b) Voor het bepalen van de veldcapaciteit voor voetbalclubs worden de richtlijnen van de KNVB, VNG en VSG gehanteerd. Op basis van het aantal elftallen en spelers in seizoen 2012/2013 is één kunstgrasveld en twee kleedkamers voldoende.
- c) Tot en met n) zie zienswijze 82
- o) Ons Vios is vanaf november 2011 op de hoogte van het voornemen dat de gemeente de huurovereenkomst met Ons Vios wilde opzeggen. Vervolgens is per brief van 5 februari 2013 Ons Vios daadwerkelijk de huur opgezegd per 1 april 2013 en is aangegeven dat per 1 juli 2013 de accommodatie ontruimd moest zijn. Inmiddels is door de gemeente aangegeven dat Ons Vios tot uiterlijk 31 maart 2014 van de accommodatie gebruik kan blijven maken. De gemeente respecteert het recht van opstal van Ons Vios. Het recht van opstal van alle panden is gekoppeld aan de periode dat de vereniging het sportcomplex huurt. Wanneer de huur wordt beëindigd, eindigt ook het recht van opstal. De gemeente wordt dan van rechtswege eigenaar van de panden. De gemeente is verplicht de waarde van deze opstallen te vergoeden aan de vereniging. Deze waarde is, conform de aktes van opstal, vastgesteld door een onafhankelijk taxateur.

## Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

## Zienswijze 84 Bewoners, Stappegoorweg x, Tilburg

- a) Reclamanten pleiten ervoor om het plan te heroverwegen en om langs de Stappegoorweg tussen het woonwagenveld en de T-splitsing Stappegoorweg-Eifelweg een strook grond te bestemmen voor woningbouw.
- b) Er zijn plannen Intratuin te verplaatsen. Op het terrein van de huidige Intratuin kan dan woningbouw gerealiseerd worden, hetzij in particulier opdrachtgeverschap zoals Tilburg wil stimuleren, of door een projectontwikkelaar. Het terrein ligt verder af van de A58, en is wat betreft geluidsoverlast wellicht beter en makkelijker te beschermen dan de geplande woningen aan de westkant langs de A58. Een groene geluidswal langs de A58 met daarbovenop een batterij zonnepanelen past helemaal in het prestigieuze beleid van duurzaam Tilburg.
- c) De plannen voor een afslag vanaf de A58 bij de Stappegoorweg gaan niet door. Er kan op het terrein waar nu de waterretentie is gepland, woningbouw gepland worden zoals dat in het voormalig Masterplan Nieuw Stappegoor van 2006 voorzien was. Geluidswaarschermende woningen zoals die nu aan de zuidzijde van de A58 staan zouden een geluidswal kunnen vervangen. De waterretentie kan eenvoudig aan de zuidkant van de A58 ergens in agrarisch gebied gepland worden.

## Reactie

- a) Dit perceel behoort tot het beheerdeel van het bestemmingsplan. Hier zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen en wij hebben daartoe ook geen plannen.
- b) De verplaatsing van Intratuin is nog niet concreet. Op het moment dat dat aan de orde is kan op die plek herontwikkeling plaats vinden en zal dan een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht worden of een andere planologische maatregel genomen worden.

- c) Een afslag van de A58 op het Stappegoorgebied zal niet op korte termijn gerealiseerd worden. Op de langere termijn is deze afslag nog steeds een wens van het gemeentebestuur. In dit bestemmingsplan worden geen functies opgenomen die een dergelijke afslag belemmeren.

### Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

### **Zienswijze 85 Van Breugel Beheer B.V., Stappegoorweg y, Tilburg.**

De woning Stappegoorweg 227 dient conform de werkelijke situatie sinds 1986 de bestemming wonen te hebben. Al in 1986 was de woning geen bedrijfswoning meer. Ook voor de toekomst zijn er geen aanwijzingen dat het woonhuis 227 ooit weer als bedrijfswoning aan het tuincentrum gekoppeld zal gaan worden.

### *Reactie*

Nu de woning al jaren gebruikt wordt als burgerwoning en een dienstwoning bij een tuincentrum niet noodzakelijk is, zal het perceel een woonbestemming krijgen. Door de diepte van de tuin bij de woning is er voldoende afstand tussen de woning en het tuincentrum. Die moet volgens de brochure bedrijven en milieuzonering in een gemengd gebied 10 meter zijn, hieraan wordt ruimschoots voldaan.

### Conclusie

Zienswijze is gegrond, het plan wordt aangepast.

### **Zienswijze 86 Stichting Stadsbomen Tilburg.nl**

Reclamant is van mening dat de intentie om bestaande bomen in het plan op te nemen zoals gesteld in het stuk Bomenvisie onvoldoende garanties biedt voor het behoud van enkele bestaande, zeer bijzondere, groenstructuren in het huidige plangebied. Men pleit er voor deze groenstructuren in het bestemmingsplan op te nemen met een groenbestemming, zodat in de verdere planontwikkeling deze gebieden vrij blijven van bebouwing wat de kans op behoud aanzienlijk zal vergroten.

Dit geldt vooral voor de beplantingsstrook aan de Ringbaan Zuidzijde en de beplantingsstrook aan de Apennijnenweg. Maar ook meerdere bomen en struiken bij de huidige gebouwen aan de Tatrweg, ter hoogte van de entree op het terrein, verdienen bijzondere aandacht.

De beplantingsstroken aan de Ringbaan Zuidzijde en de Apennijnenweg grenzen direct aan verkeersbestemmingen. Het opnemen van deze stroken als groenbestemming vormt geen obstakel voor de verdere ontwikkeling van woningbouw op de voormalige gemeentewerf.

Verder ligt er op dit moment aan de zuidzijde van het terrein van 'Skaeve Huse' een groenstrook die ook behouden dient te worden.

Men pleit er voor om bij het opstellen van de toekomstige verkavelingsplannen de volgende punten aan te houden:

- a) Neem zoveel mogelijk bestaande straten en groenstructuren met een waardevolle bomenaanplant op in de verkavelingsvoorstellen.
- b) Maak een goed doordacht plan voor de ondergrondse infrastructuur waarbij het behoud van bomen een belangrijk uitgangspunt is.
- c) Zorg voor voldoende beschermingsmaatregelen tijdens de bouw voor de te handhaven bomen weer een mooie, volwassen aanplant van diverse boomsoorten die het behouden waard is.

Verder wijst men erop dat de opgenomen groenbestemming aan de achterzijde van de woningen aan de Goirleseweg wel erg smal is ingepland. Men pleit er voor de grens van de groenbestemming buiten de kroonprojectie te leggen.

### *Reactie*

De door reclamant gedane suggesties bij het opstellen van de toekomstige verkavelingsplannen zijn goede adviezen die aan het Consortium zullen worden meegegeven.

Zie verder de reactie op zienswijze 82 onder g.



### Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

### **Zienswijze 87 Nederlandse Tuinenstichting**

Er zijn onvoldoende garanties geboden om bestaande zeer bijzondere en waardevolle groenstroken in het oostelijk woongebied te behouden. Het betreft de bestaande groenstroken aan de Ringbaan Zuid zijde en de Apennijnenweg / Skaeve Huse. Deze stroken vormen een aaneengesloten en parkachtig geheel. In deze stroken bevindt zich een verzameling van uitzonderlijke boomsoorten. De gepubliceerde Visie is slechts een intentieverklaring en geeft geen enkele juridische garantie. De aanbeveling uit de Bomeneffecten rapportage komen niet in het bestemmingsplan terug. Men pleit er voor om de groenstroken op te nemen als groenbestemming.

### *Reactie*

Zie reactie op zienswijzen 82 g en 86.

### Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

### **Zienswijze 88 Provincie Noord-Brabant Postbus**

- a) In de Verordening Ruimte is bepaald dat bij ruimtelijke ontwikkeling, verantwoording moet worden afgelegd voor de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit waarbij inhoud moet worden gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik conform art. 3.1. van de ontwerp Verordening die vanaf 13 september 2013 ter visie ligt
- b) Inmiddels is er een gemeentelijke visie Detailhandel. De hier in opgenomen beleidsvoornemens zijn gericht op versterking van de winkelstructuur van zowel de binnenstad als de wijkwinkelcentra (linten en perifere locaties), daar waar deze kansrijk blijven. Er worden hierin geen fundamentele beleidskeuzes gemaakt. Het gaat namelijk niet alleen om afstemming van plannen voor grootschalige supermarkten maar ook over de gewenste toekomstige ontwikkelingen van de bestaande winkelgebieden. Zo ontbreekt inzicht of deze bestaande winkelgebieden nog toekomstbestendig zijn na de komst van een XL supermarkt op Stappegoor.
- c) Ter onderbouwing van onderhavig plan is een ruimtelijk-economische effecten-analyse uitgevoerd naar de gevolgen van onderhavig plan op de bestaande detailhandelsstructuur. De conclusie is dat er wel effecten zijn, maar dat deze beperkt zijn en niet opwegen tegen de positieve toevoeging die de XL-supermarkt heeft op de bestaande winkelstructuur en de daarmee samenhangende effecten voor consumenten van Tilburg en omgeving. Er wordt niet concreet benoemd, wat met 'positieve toevoeging' wordt bedoeld.
- d) Het plan dient aan te geven op welke wijze regionaal overleg heeft plaatsgevonden, wat dit heeft opgeleverd en op welke wijze de resultaten zijn meegewogen in de besluitvorming.(art 35.4 van de Verordening en art.4.8 lid 2 van de ontwerp Verordening Ruimte)

### *Reactie*

- a. De ontwerp Verordening Ruimte is ter visie gelegd vanaf 13 september 2013 derhalve tijdens de termijn van ter inzagelegging van dit ontwerp bestemmingsplan. In de vigerende verordening is de huidige bepaling alleen van toepassing op ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. In het onderhavige plangebied is sprake van bestaand stedelijk gebied. De bepaling uit de ontwerp Verordening is derhalve niet van toepassing. Overigens blijkt uit de ruimtelijk economische analyse van BSP dat er uitvoerig is onderzocht of het mogelijk was om de XL supermarkt in een bestaande winkellocatie/ winkelcentrum te vestigen, wat niet mogelijk bleek. Er wordt daarom gebruik gemaakt van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. De effecten daarvan zijn onderzocht op woon-, leef

en ondernemersklimaat in de regio (Tilburg en Goirle). Er is derhalve sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

- b. De detailhandelsvisie schenkt aandacht aan de gevolgen van de vestiging van een XL supermarkt en de daaruit te verwachten omzeteffecten welke naar verwachting niet zullen leiden tot duurzame ontwrichting. Er is ook onderkend dat er een autonome ontwikkeling is dat sommige winkelcentra minder aantrekkelijk worden. Uit de rapporten die in december 2012 in de gemeenteraad zijn besproken, zijn de mogelijke effecten van de komst van een XL-supermarkt omschreven en daaruit blijkt niet dat er sprake is van een dusdanig effect op de bestaande structuur dat de verzorgingsstructuur wordt aangetast. Verder is ook in de visie aangegeven dat de bestaande structuur uitgangspunt is. De vestiging van een XL zal daar een positief effect op hebben zoals omschreven in de rapportages van BSP. Het voorziet in een consumentenbehoefte en zal economische impulsen en uitstralingseffecten genereren voor zowel de directe omgeving als voor een groter gebied, waaronder op de werkgelegenheid als ook op versterking van de structuur als geheel. Er zijn omzeteffecten te verwachten voor het bestaande aanbod en de gemeente aanvaardt een eventuele terugloop van de omzet en mogelijk als gevolg daarvan sluiting van winkels in een aantal winkelcentra. Buurt- en wijkwinkelcentra blijven vanwege hun nabijheid voor consumenten de plaats voor het kopen van dagelijkse artikelen: supermarkten zijn en blijven daarin belangrijke trekkers. Speciaalzaken en andere winkels in die centra kunnen juist profiteren van de aantrekkingskracht van deze supermarkten. De gemeente onderkent de trend dat versspecialzaken zich op met name assortiment en service moeten onderscheiden van supermarkten. Het rapport van de BSP maakt voldoende aannemelijk dat er voor de inwoners van de regio een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat op aanvaardbare afstand van hun woning zij de dagelijkse inkopen kunnen doen, waardoor van duurzame ontwrichting geen sprake zal zijn. De ondernemers en vastgoedeigenaren in bestaande winkellocaties bepalen in belangrijke mate zelf of zij aantrekkelijk blijven voor de consument. Enerzijds door de concurrentiekracht wat zij individueel te bieden hebben, anderzijds door onderlinge samenwerking en duidelijke profilering van hun winkellocaties. Er wordt een detailhandelsfonds ingesteld waar deze ondernemers aanspraak kunnen maken op (mede)financiering van projecten die het betreffende centrum versterken, maar de verantwoordelijkheid voor een goede bedrijfsvoering ligt in de eerste plaats bij de markt. De grootste omzeteffecten (5-10%) zullen alleen optreden op de nagenoeg solitair gelegen Jumbo supermarkt op de Broekhovenseweg. De grootste effecten voor het ondersteunende aanbod zijn vooral voor het aanbod op de Korvelseweg en het Pater van den Elsenplein ( 2 tot 5%). Daarmee is het niet zo dat ook op structuurniveau de levensvatbaarheid van de genoemde winkelgebieden als gevolg van de komst van de XL supermarkt in het geding is. (zie voorts de bijlage bij deze nota).
- c. Met positieve toevoeging wordt bedoeld het toevoegen van een nieuw element aan de structuur. Een grootschalige supermarkt met een daarbij behorend assortiment op een goed bereikbare locatie. Dit speelt in op de trend onder consumenten in een steeds grotere behoefte aan gemak. Voor het doen van laagfrequente bulkboodschappen per auto betekent dit: voldoende keuzemogelijkheden (in termen van assortiment), een goede (auto)bereikbaarheid en optimale parkeerfaciliteiten. Met het realiseren van een XL wordt voldaan aan de behoefte van consumenten. Voor de dagelijkse aankopen blijven voorzieningen, op korte afstand, goed bereikbaar per fiets en te voet van groot belang, waarmee er draagvlak blijft voor winkels in de bestaande structuur.
- d. Anders dan de provincie stelt valt detailhandel in de huidige verordening niet onder "overige stedelijke voorzieningen". In de toelichting op de ontwerp Verordening staat bij de belangrijkste inhoudelijke verschillen ten opzichte van de huidige Verordening vermeld "regionale afstemming ingeval van ontwikkeling van detailhandel". Idem op pagina 105 van de ontwerp aanpassing Structuurvisie van de provincie. In artikel 4.8. lid 2 van het ontwerp, waarin verwezen wordt naar het regionaal ruimtelijk overleg als bedoeld in art. 35.4, geldt alleen als er sprake is van een ontwikkeling of uitbreiding van een winkelconcentratiegebied. Blijkens art. 1.95 van de Verordening is er sprake van een winkelconcentratiegebied als er sprake is van een concentratie van detailhandelsvestigingen. Daarvan is geen sprake omdat er in dit geval sprake is van één winkel.. De ontwerp Verordening is zoals eerder aangegeven nog niet van kracht en derhalve niet van toepassing. Er heeft overigens uitgebreid overleg plaatsgevonden met partijen in en rond Tilburg (ondernemers(vertegenwoordigers) en overheden). Dit heeft plaatsgevonden in het kader van de Visie Detailhandel gemeente Tilburg en het ontwerp

bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot de gemaakte keuze voor de bestaande winkelstructuur en de binnenstad, aandacht voor de versterking van die structuur, o.m. door het mogelijk maken van de XL, het instellen van het detailhandelsfonds en tenslotte aandacht voor de bereikbaarheid en (parkeer)voorzieningen. Ook op regionaal niveau (PoHo overleg EZ) is de XL supermarkt in beeld gebracht bij het opstellen van de regionale detailhandelsfoto Hart van Brabant.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond

### Zienswijze 89 Gemeente Goirle

- a. De leefbaarheid (woon- en leefklimaat en voorzieningenniveau) in de gemeente Goirle komt met de vestiging van een grootschalige supermarkt onder druk te staan. De dreigende leegstand en het dalend voorzieningenniveau zullen een ongewenst domino-effect teweegbrengen waardoor ook sociaal maatschappelijke netwerken gevolgen zullen ondervinden.
- b. Verkeersonderzoek in het kader van het bestemmingsplan geeft aan dat de Abcovenseweg een toename van 7% (500mvt/etmaal) te verwachten heeft. De capaciteit van de weg zal hiermee niet bereikt worden, echter deze toename zal wel merkbaar zijn voor bewoners en gebruikers. Monitoring van de daadwerkelijke toename na realisatie van de supermarkt kan hier helderheid brengen. Mocht dit leiden tot overlast in veiligheid of leefbaarheid nemen wij aan dat uw gemeente investeert in de oplossing hiervoor.

#### Reactie

- a. Uit de verschillende onderzoeksrapporten blijkt dat er een omzeteffect te verwachten is. Er is echter tevens geconstateerd dat er geen sprake is van duurzame ontwrichting. Uit de analyse van BSP blijkt dat er van de XL op Stappegoor een te verwaarlozen effect op de winkelstructuur in Goirle is te verwachten. De bestaande structuur in Goirle heeft als drager De Hovel. Deze zal ook kunnen blijven functioneren als er op Stappegoor een XL wordt gerealiseerd. Van aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat en het voorzieningenniveau van de gemeente Goirle als direct gevolg van de komst van een supermarkt XL is niet te verwachten.
- b. Zowel de Stappegoorweg als de Abcovenseweg maken deel uit van het telprogramma van Tilburg. Op beide wegvakken wordt jaarlijks geteld. Daarmee is de monitoring geregeld. Het ligt niet in de verwachting dat er capaciteitsproblemen zullen ontstaan, zoals reclamant zelf ook aangeeft.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond

### Zienswijzen 90 Bewoner Goirleseweg y, Tilburg namens bewoners aan de evenzijde van de Goirleseweg.

Reclamant verzoekt in verband met de kroonprojectie van de bestaande bomen en indien er voldoende maatregelen getroffen worden om vanaf de ingang van het sportpark tot aan huisnummer 98 in het bestemmingsplan Stappegoor een groenstrook met een breedte van 6 m op te nemen. Vanaf huisnummer 98 tot aansluitend op de groenstrook parallel aan de A58 in het bestemmingsplan Stappegoor een groenstrook met een breedte van 11 m op te nemen. De boomgroepen met objectnr. 1 en 4 in het bestemmingsplan Stappegoor als groenstrook op te nemen. Dat voor de bomen in object 2, 3 en 5 de gemeente en projectontwikkelaar een inspanningsverplichting aangaan, om zoveel als mogelijk en tenminste een kwart van de bomen te handhaven. Daarbij dienen zeker twee monumentale Eiken aan de oostzijde van element 3 Ingepast te worden in de plannen.

#### Reactie

Zie de reacties op de zienswijzen onder 82 g en 86.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

## Zienswijze 91 Blokvoort Advocatenkantoor

### Namens eigenaar /exploitant van de supermarkt aan Van Hogendorplein te Goirle.

- a. Reclamanten hebben grote bezwaren tegen de komst van een dergelijke XL-supermarkt binnen het plangebied. Zij menen dat het op de beoogde locatie toevoegen van een supermarkt aan de reeds bestaande voorraad aan supermarkten, zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het aanwezige voorzieningenpatroon. Daarnaast zal het leiden tot onaanvaardbare leegstandseffecten. Reclamanten zien zich hierin gesteund door een rapport dat eveneens recent (en met het oog op de XL-supermarkt) in opdracht van de gemeente Tilburg is opgesteld door BRO, getiteld 'Effectenanalyse grootschalige supermarkt Stappegoor' d.d. 4 juni 2012. De conclusies van dit rapport, zoals samengevat in par. 6.7 van het rapport, zijn helder en laten er geen misverstand over bestaan: er is geen distributieve ruimte voor een grootschalige supermarkt en de komst daarvan zal in Tilburg en Goirle leiden tot duurzame ontwrichting van het aanwezige voorzieningenpatroon. Zeer opvallend is overigens dat in onderhavig ontwerpbestemmingsplan op geen enkele wijze naar dit rapport van BRO wordt verwezen.
- b. Afgezien van het voorgaande kan het ontwerpbestemmingsplan ook om andere redenen niet worden vastgesteld. Zo zou dan worden gehandeld in strijd met art. 3.1.6 Bro en is het plan bovendien economisch niet uitvoerbaar.

### Reactie

- a. De komst van een XL supermarkt zal niet leiden tot duurzame ontwrichting of onaanvaardbare leegstandseffecten. De raad heeft reeds in haar (eerdere) besluitvorming van 3 december 2012 kennisgenomen van meerdere rapporten, waaronder dat van BRO, over de mogelijke effecten van het realiseren van een XL supermarkt op Stappegoor en op basis daarvan geconstateerd dat de risico's voor de bestaande structuur beperkt zijn en dat er geen sprake is van duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur als een XL supermarkt op Stappegoor wordt toegestaan. Omzetverlies betekent nog niet dat winkels sluiten en dat dat een direct gevolg is van de vestiging van een XL op Stappegoor. Het sluiten van winkels betekent evenmin dat er automatisch sprake is van duurzame ontwrichting en een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef en ondernemersklimaat. In het BRO rapport wordt op pagina 38 gesproken van een mogelijk ontwrichting aan het Van Hogendorplein en een mogelijk omzetsdaling van 10% van de daar tijdelijk gevestigde supermarkt. De supermarkt waarop bedoeld wordt is intussen verhuisd naar een ander en groter pand aan datzelfde plein. De omvang van de supermarkt is toegenomen en kan daardoor ook de concurrentie beter aan. Daarmee is de constatering van BRO achterhaald. Het pand dat is verlaten staat leeg door autonome omstandigheden die los staan van de komst van de XL. In het leegstaande pand opent eind oktober 2013 een Big Bazar. De ruimtelijk economische onderbouwing van BSP is een aanvulling op de eerdere rapportage uit 2012 en o.a. gericht op de invulling van de ladder van duurzame verstedelijking. BSP heeft in haar rapporten voldoende aannemelijk gemaakt dat er voor de inwoners een voldoende voorzieningenniveau ook op wijkniveau behouden blijft in de zin dat zij hun dagelijkse boodschappen op aanvaardbare afstand van hun woning kunnen (blijven) doen.

- b. Wij verwijzen naar de beantwoording van de zienswijzen 5 en 88 en naar de bijlage.

### Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

## Zienswijze 92 Ondernemersvereniging Nieuw Stappegoor Tilburg

- a. Er is nu al een tekort aan parkeerplaatsen met name in het najaar en bij speciale evenementen. Er is geen alternatief dichtbij voor handen, zoals in de binnenstad wel is. Het creëren van nieuwe parkeerplaatsen lijkt een zeer grote uitdaging.



- b. De Ringbaan Zuid staat nu al in de ochtend vaak muurvast met afslaande auto's die het gebied in willen rijden: Met de komst van de XL zal dat alleen maar toe gaan nemen in beide richtingen en dat kan leiden tot ongelukken of gevaarlijke situaties op de Ringbaan Zuid en op de Stappegoorweg.
- c. Het op afstand beheren van de parkeergarage betekent feitelijk het vragen om problemen.
- d. De bestaande horeca bedrijven vinden, dat ze voldoende capaciteit bieden, om de toekomstige vergroting van bezoekers aan het gebied op te vangen. Uitbreiding van horecavestigingen is dus niet gewenst.

## Reactie

- a. Er zullen voldoende parkeerplaatsen in het gebied gerealiseerd worden. Hiervoor zijn meerdere mogelijkheden binnen het plangebied in beeld. Zie ook reactie op zienswijze 1 onder a en op zienswijze 82 onder i. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen zijn de gemeentelijke normen en de landelijke kencijfers van het CROW gehanteerd. Dat zijn landelijk gehanteerde cijfers die gebaseerd zijn op ervaring en landelijke kennis.
- b. Zie de reactie op zienswijze 1 onder a.
- c. Per 1 januari 2014 worden alle gemeentelijke parkeergarages op afstand beheerd. Dat houdt in dat de garages vanuit een centrale meldpost op afstand worden bediend en dat de parkeergarages via cameratoezicht in de gaten worden gehouden. Tevens is een mobiel team beschikbaar dat storingen, calamiteiten e.d. opvangt. Bij problemen van openbare orde, zoals genoemd in de zienswijze, zal zoals ook nu al het geval is, de politie worden ingeschakeld. Het besluit tot beheer op afstand is reeds in 2011 genomen en heeft geen relatie met het bestemmingsplan.
- d. Het toevoegen van horeca op deze locatie is passend bij een multifunctioneel gebied met het accent op leisure en sport. Door de mogelijkheden voor horeca te vergroten kan een veelzijdiger aanbod worden gecreëerd waardoor de totale aantrekkingskracht van het gebied wordt vergroot. Met de huidige omschrijving is maximaal 1.500 m<sup>2</sup> horeca in categorie II mogelijk. Voorgesteld wordt om de oppervlakte van 1500 m<sup>2</sup> terug te brengen naar maximaal 500 m<sup>2</sup> horeca. Hiermee kan wel horeca ontwikkeld worden die past bij het gebied, maar is de omvang ten opzichte van de bestaande horeca in balans. .

## Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

## Zienswijze 93 Rijkswaterstaat

- a. Rijkswaterstaat heeft in kader van vooroverleg zijn zorgen uitgesproken over de mobiliteitseffecten van dit plan op de beide Tilburgse aansluitingen op de Rijksweg A58. Hiernaar is aanvullend onderzoek gedaan en met de conclusies die daaruit getrokken kunnen worden heeft u mijn zorgen op dit punt weggenomen.
- b. Een andere zorg die Rijkswaterstaat in het vooroverleg heeft uitgesproken is de zorg voor voldoende afstand van nieuwe ontwikkelingen tot de A58. In het plan Stappegoor 2013 heeft u een zone van 35 meter van de kant van het huidige asfalt opgenomen die bebouwingsvrij dient te blijven. Deze zone komt overeen met afspraken die in 2008 en wederom in 2010 tussen de gemeente en Rijkswaterstaat zijn gemaakt over wat een realistische uitbreidingsruimte voor de A58 zou zijn. De nu gevrijwaarde ruimte correspondeert met de in het BARRO voor diverse rijkswegen aangegeven uitbreidingsruimte voor één rijstrook.
- c. In de plantoelichting geeft u aan dat ten noorden van de A58 een geluidwerende voorziening zal worden opgericht bestaande uit een grondwal met daarop een geluidscherm. Ook dit is overeenkomstig hetgeen in het vooroverleg besproken is. In de voorschriften vind ik dit echter niet expliciet terug en op de verbeelding van het plan geeft u aan dat het geluidscherm gebouwd mag worden in een zone van 4 meter naast de bestaande verharding van de A58. Dat is in strijd met het voorgaande en hieraan zal Rijkswaterstaat dan ook geen medewerking verlenen. Rijkswaterstaat verzoekt de verbeelding aan te passen conform de ontwerptekening van de geluidwerende voorziening. Concreet betekent dit dat geluidschermen alleen mogelijk zijn op een geluidwal en daardoor in een zone van 10-15 meter van de kant van de huidige verharding. Alleen op het viaduct over de Goirleseweg mogen geluidschermen dichterbij de A58 geplaatst worden.

## Reactie

- a. Voor kennisgeving aangenomen;
- b. Voor kennisgeving aangenomen;
- c. De verbeelding en de regels zullen aangepast worden.

## Conclusie

Zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het plan wordt aangepast

### **Zienswijze 94 Waterschap De Dommel**

- a. Door de gemeente is op 13 september jl. een aangepaste waterparagraaf voorgelegd. Hierin zijn de waterhuishoudkundige aspecten door middel van tekstuele aanpassingen en door toevoeging van afbeeldingen verduidelijkt. Het waterschap stemt in met de voorgestelde wijzigingen en verzoekt om de voorgestelde aangepaste waterparagraaf (13 september 2013) op te nemen in het definitieve bestemmingsplan

## Reactie

- a. De aangepaste waterparagraaf zal opgenomen worden in de toelichting van het bestemmingsplan.

## Conclusie

Zienswijze is gegrond. Het plan wordt aangepast.

### **Zienswijze 95 Fontys Hogeschool,**

- a. De mogelijke komst van de XL supermarkt zal zowel voor Fontys als voor de Onderwijsgroep nadelige gevolgen kunnen hebben. Volgens huidige analyses is de huidige parkeercapaciteit rondom de locatie van de XL supermarkt niet voldoende en zal uitgeweken worden naar de omgeving. Hierbij is het zeer reëel te veronderstellen dat er uitgeweken wordt naar de parkeerterreinen van zowel Fontys als Onderwijsgroep Tilburg.
- b. Specifiek voor het grote Fontys parkeerterrein geldt nog dat hier als enige locatie op Stappegoor gratis geparkeerd kan worden. Gezien de huidige druk van eigen medewerkers en studenten is een dergelijke verhoging van de parkeerdruk totaal onwenselijk.
- c. Aanvullend op de parkeerproblematiek die ontstaat, verwachten beide instellingen ook een verslechtering van de verkeersafwikkeling in het gebied met de komst van een dergelijke supermarkt. Specifiek wordt hier gerefereerd naar de toegang en uitgang van het gebied Stappegoor (Stappegoorweg).

## Reactie

- a. Er is een parkeerbalans voor het hele gebied Stappegoor. Voor nieuwe functies zullen voldoende nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Zie het antwoord op zienswijze 1 onder a.
- b. Voor de gekozen parkeeroplossing verwijzen wij naar de antwoorden op de zienswijzen 82 en 83.
- c. Uit verkeersonderzoeken blijkt dat er maatregelen getroffen moeten worden op het kruispunt van de Stappegoorweg met de Ringbaan Zuid en op de rotonde Prof. Goossenslaan om de doorstroming te garanderen. Zie ook reactie op zienswijze 1 onder a.

## Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

### **Zienswijze 96 Boekel de Nerée namens Euroscop Tilburg B.V. (Deze zienswijze is aangevuld bij brief van 14 oktober 2013, deze aanvulling heeft alleen betrekking op de ontwerp omgevingsvergunning)**

- a. M.b.t. het perceel van Euroscop wil men de gebruiksmogelijkheden uit de artikel 19 vrijstelling en de toegestane hoogte (25 meter ipv 20 meter) in het bestemmingsplan opgenomen hebben. Als dit niet gebeurt zal men een planschade claim indienen.
- b. Op de digitale verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is wel de functieaanduiding 'kantoor' te zien maar niet de aanduiding 'dienstverlening'.



Dienstverlening is derhalve, anders dan door het college gesteld wordt in haar reactie van 7 augustus 2013, niet mogelijk. Bovendien zijn er geen gegronde redenen - in het kader van een goede ruimtelijke ordening - om die beperking door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan. Dat geldt uiteraard ook voor de beperking in m<sup>2</sup> (700m<sup>2</sup>) die geldt voor kantoren en dienstverlening tezamen.

- c. In de definities is niet opgenomen wat onder ondergeschikt en restauratieve voorzieningen wordt verstaan. Dat is in het kader van de rechtszekerheid en goede ruimtelijke ordening wel noodzakelijk
- d. Door het college is niet gereageerd op het verzoek om de thans aanwezige ING-geldautomaat mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.
- e. De realisatie van de Supermarkt XL inclusief commerciële (horeca)voorzieningen die planologisch mogelijk wordt gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan en waarvan de realisatie mogelijk wordt gemaakt door de ontwerpomgevingsvergunning zal immers zorgen voor een enorme toename aan verkeer richting het plangebied Stappegoor. Ook zal die ontwikkeling zorgen voor een enorme vraag naar extra parkeerplaatsen. De voorzieningenrechter heeft overwogen dat Euroscop gegronde redenen heeft zich, gelet op de uitkomsten van de diverse onderzoeken van Goudappel Coffeng en Royal HaskoningDHV, zorgen te maken over haar bereikbaarheid alsmede voldoende parkeergelegenheid bij haar bioscoop.
- f. Het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan met dezelfde onderzoeken waarover de voorzieningenrechter zijn oordeel heeft gegeven is dan ook in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
- g. De regels behorende bij het ontwerpbestemmingsplan voorzien, anders dan de toelichting doet geloven, niet in parkeernormen waar aan voldaan moet worden.
- h. Namens reclamant is door RoyalHaskoningDHV een inhoudelijke reactie opgesteld mbt parkeren en verkeer. De conclusies zijn:
  - het kruispunt van de Ringbaan Zuid met de Stappegoorweg overbelast raakt met als gevolg dat de bereikbaarheid van het plangebied Stappegoor in het algemeen en de bioscoop in het bijzonder in het geding is. Gelet daarop dient de capaciteit van dat kruispunt te worden vergroot. Daarvoor is in het ontwerpbestemmingsplan - ten onrechte - geen concrete oplossing opgenomen/verankerd laat staan onderzocht.
  - de rotonde Stappegoorweg - professor Goossenslaan als gevolg van de komst van de Supermarkt XL inclusief commerciële (horeca)voorzieningen overbelast zal raken, waardoor de bereikbaarheid van het plangebied Stappegoor alsmede de bioscoop in het geding is. Gelet op die overbelasting zal de capaciteit van de rotonde moet worden vergroot. Goudappel Coffeng geeft daarvoor twee alternatieven, te weten de uitbreiding van de rotonde naar een tweestrooksrotonde dan wel de realisatie van een met verkeerslichten geregeld kruispunt. Die alternatieven zijn echter niet deugdelijk onderzocht en/of juridisch verankerd in het ontwerpbestemmingsplan. Bovendien is voor zowel de kruising als de rotonde in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende ruimte gereserveerd voor verkeersdoeleinden om de benodigde grootschalige reconstructies te kunnen realiseren.
  - Dat er een groter parkeertekort zal ontstaan dan volgt uit de door de gemeente en Goudappel Coffeng opgestelde parkeerbalans voor het plangebied Stappegoor aangezien daarin diverse fouten zijn gemaakt. Het tekort aan parkeerplaatsen zal grote nadelige gevolgen hebben voor het plangebied Stappegoor en meer in het bijzonder de exploitatie van de bioscoop sterk negatief zal beïnvloeden. Het ontwerpbestemmingsplan zal derhalve moeten voorzien in een uitbreiding van de bestaande parkeerplaatsen, hetgeen thans - ten onrecht - niet het geval is. Nu het tekort aan parkeerplaatsen - zoals blijkt uit de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan - veroorzaakt wordt door de realisatie van de Supermarkt XL inclusief commerciële (horeca)voorzieningen is het in principe vereist dat die parkeerplaatsen worden voorzien op of onder het te realiseren bouwplan. Of dat mogelijk is, is niet onderzocht laat staan verankerd in het ontwerpbestemmingsplan.
- i. Gelet op de conclusies van Royal HaskoningDHV is cliënte van mening dat de nieuwe ontwikkelingen die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt, waaronder in ieder geval de Supermarkt XL Inclusief commerciële (horeca)voorzieningen, nog steeds onvoldoende en onzorgvuldig zijn onderzocht en bovendien niet voorzien in een goede ruimtelijke ordening.



- j. De gemeente heeft onvoldoende onderzoek gedaan naar de regionale behoefte en gevolgen van de verschillende functies die in het ontwerpbestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Hoewel de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro) in de toelichting (zie paragraaf 3.2.4 en paragraaf 4.6) is opgenomen voor de functie detailhandel, althans Supermarkt XL, is deze niet onderzocht/doorlopen voor de andere functies die mogelijk worden gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij kan onder andere worden gewezen op de zeer ruime functie dienstverlening alsmede de functie horeca.
- k. Dat er geen sprake is van een regionale behoefte naar voornoemde functies, althans in ieder geval de Supermarkt XL Inclusief commerciële (horeca)voorzieningen, blijkt wel uit het feit dat voor de te realiseren Supermarkt XL Inclusief commerciële (horeca)voorzieningen nog geen exploitanten zijn gevonden. Ook de gevolgen voor het ondernemersklimaat in de gemeente Tilburg en meer in het bijzonder in het plangebied Stappegoor door de komst van Supermarkt XL zijn overigens niet onderzocht.
- l. De commerciële (horeca)voorzieningen op het Olympiaplein zullen zorgen voor oneerlijke concurrentie met de bioscoop en horecagelegenheid van cliënte. Om die oneerlijke concurrentie te voorkomen zijn daarover afspraken gemaakt in de overeenkomsten tussen de gemeente en cliënte. Die afspraken worden met dit ontwerpbestemmingsplan geschonden.
- m. Reclamante is van mening dat de aanvullende overeenkomst zoals die is gesloten tussen de gemeente en het Consortium Stappegoor onvoldoende is om te kunnen stellen dat sprake is van een financieel en economisch uitvoerbaar ontwerpbestemmingsplan. Reden daarvoor is dat in de aanvullende overeenkomst geen rekening is gehouden met de kosten die verband houden met de noodzakelijke ingrepen aan de Infrastructuur in en rondom het plangebied Stappegoor alsmede de noodzakelijke aanleg van honderden extra parkeerplaatsen in het plangebied Stappegoor. En dat niet valt uit te sluiten dat de gemeente opdraait voor die kosten en dat er gelet op de hoogte van die kosten niet valt uit te sluiten dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun.
- n. Bij het plan ontbreekt in het kader van de verplichte watertoets het definitieve wateradvies van het waterschap De Dommel. Reclamant is van mening dat dit advies had moeten worden afgewacht alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kon worden gelegd.
- o. Reclamant is van mening dat de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, alsmede de ruimtelijk relevante gevolgen daarvan, onvoldoende zijn onderzocht. Die onderzoeksverplichting geldt echter wel gelet op de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## Reactie

- a) Van de op grond van de artikel 19 WRO vrijstelling mogelijke functies is alleen maatschappelijke voorzieningen niet in het bestemmingsplan opgenomen. Dat is in het kader van de reactie op de burgerparticipatie gemotiveerd. Toelaten van nieuwe geluidgevoelige objecten of functies die gericht zijn op niet zelfredzame personen is op deze plaats niet gewenst. Deze functies zijn nu ook niet aanwezig. De hoogte komt overeen met de bestaande situatie. In de vrijstelling artikel 19 was een overmaat opgenomen vanwege de gewenste flexibiliteit voor de bouw van de bioscoop te krijgen. Nu de bioscoop gerealiseerd is, is deze flexibiliteit niet meer nodig. Er zijn echter geen stedenbouwkundige zwaarwegende motieven om een hogere bouwhoogte van het derde gebouw aan het plein niet toe te staan. Er zal een maximale bouwhoogte van 25 meter worden opgenomen.
- b) Het betreft hier een fout in het digitale plan. Dit zal hersteld worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan door opname van de aanduiding "dienstverlening". De beperking met betrekking tot de metrage is opgenomen omdat dit deel van het bestemmingsplan het beheerdeel betreft en daarbij is de bestaande toestand vastgelegd. Het is niet gewenst om onbeperkt kantoren en dienstverlening in de bioscoop toe te staan. Gedurende de tijd dat de bioscoop nu draait is er ook geen behoefte gebleken aan een groter oppervlakte aan kantoren en dienstverlening.
- c) Ondergeschikt betekent kleiner dan en ondersteunend aan de hoofdfunctie. Aan de hand van concrete aspecten wordt beoordeeld of sprake is van ondergeschiktheid.



Met restauratieve voorzieningen worden bedoeld bedrijfsrestaurants bedoeld voor eigen personeel en die niet geopend zijn buiten de openingstijden van de hoofdfunctie. Deze uitleg geeft voldoende rechtszekerheid en het is niet noodzakelijk hiervoor apart een begripsbepaling op te nemen.

- d) Een geldautomaat valt onder het verlenen van economische diensten en is toegelaten binnen de aanduiding dienstverlening die opgenomen is voor het perceel.
- e) Uit verkeersonderzoeken blijkt dat er maatregelen getroffen moeten worden op het kruispunt van de Stappegoorweg met de Ringbaan Zuid en op de rotonde Prof. Goossenslaan om de doorstroming te garanderen. Zie ook de reactie op zienswijze 1 onder a.  
Er zal voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd worden. Er moet voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernormen. Aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden getoetst aan de parkeernormen. Voor een toelichting op de gehanteerde kencijfers zie reactie bij punt i. Overigens wordt bij het vast te stellen bestemmingsplan een extra functieaanduiding parkeerterrein (pt) opgenomen achter de huidige bioscoop om hier parkeergelegenheid te kunnen realiseren. In de notitie "Uitwerking optie 5 parkeren Stappegoor" van Goudappel Coffeng d.d. 3 oktober 2013 is daar de mogelijkheid van een parkeerterrein op deze locatie van zo'n 450 parkeerplaatsen uitgewerkt.
- f) Het ontwerp bestemmingsplan biedt de ruimte om oplossingen op verkeers- en parkeergebied te realiseren. Derhalve was het niet in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur om het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Inmiddels zijn de aanvullende onderzoeken gereed. Deze worden betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
- g) In artikel 21.5 van het ontwerp bestemmingsplan staat de regels van de Bouwverordening m.b.t. het parkeren van toepassing blijven. In artikel 2.5.30 van de Bouwverordening staan de eisen waaraan de parkeergelegenheid dient te voldoen.
- h) Voor mogelijke oplossingen op kruispuntniveau is een globale omschrijving gegeven. Op basis van een globale schets is beoordeeld of de oplossing ruimtelijk en planologisch is in te passen. Hieraan worden nog toegevoegd de aanduiding "V" binnen de bestemmingen Detailhandel en Water. De conclusie is dat er ruimtelijk gezien voldoende mogelijkheden zijn om de capaciteit van de kruispunten te vergroten. Zie ook de beantwoording van zienswijze 1 onder a.  
Voor de parkeerbalans is op enkele punten maatwerk verricht. Door de reclamant wordt dit maatwerk beschouwd als fouten. Voor de aanwezigheidspercentages van de ijsbaan en de schaatsbaan is uitgegaan van de werkelijke percentages zoals die bij regulier gebruik in Tilburg voorkomen. Het betreft ervaringscijfers van het ijsseizoen dat loopt van september tot april. Bij het bepalen van de parkeereis wordt uitgegaan van het bouwplan uit de aanvraag omgevingsvergunning. In het onderhavige bouwplan is detailhandel en commerciële dienstverlening opgenomen. Er zit geen horeca in de aanvraag. Om die reden is er voor het bepalen van de parkeereis uitgegaan van de parkeereis die hoort bij commerciële dienstverlening in plaats van de norm die hoort bij horeca.  
Voor het parkeerkencijfer van de supermarkt XL is het kencijfer van het CROW gebruikt wat de ondergrens vormt van de bandbreedte die het CROW geeft voor deze functie in sterk stedelijk gebied. Bij het bepalen van het daadwerkelijke kencijfer wordt gekeken naar de kenmerken van de plek waar de functie ligt. De aanwezigheid van betaald parkeren werkt drempelverhogend waardoor het verklaarbaar is dat de ondergrens van de bandbreedte wordt aangehouden. Natuurlijk spelen ook zaken als gecombineerd bezoek aan de supermarkt en andere functies in het gebied een rol en bereikbaarheid met OV en de fiets.  
In het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden binnen (nagenoeg) alle bestemmingen ook bestemd voor parkeervoorzieningen, ofwel via de aanduiding "parkeergarage" ofwel via de bijbehorende voorzieningen "parkeer-, stalling- en parkeervoorzieningen".
- i) De conclusies van RoyalHaskoningDHV stemmen voor het belangrijkste deel overeen met de conclusies uit de onderzoeken van Goudappel Coffeng. Strekking van beide onderzoeken is dat als gevolg van de ontwikkeling maatregelen getroffen moeten worden in de verkeersinfrastructuur om de bereikbaarheid te garanderen. De gemeente zal samen met het Consortium ervoor zorgen dat de noodzakelijke maatregelen uitgevoerd zullen worden. Zie ook de reactie op de zienswijze 1 onder a. Het bepalen van de parkeereis voor de omgevingsvergunning van de XL supermarkt is



gedaan op basis van juiste uitgangspunten en kencijfers. Het aantal parkeerplaatsen van 304 voldoet aan de gemeentelijke eis. Als deze parkeerplaatsen in de directe omgeving van het bouwplan worden gerealiseerd wordt voldaan aan de randvoorwaarden. Voor het bepalen van de plek van de parkeerplaatsen hoeft niet alleen naar het bouwperceel gekeken te worden. Omdat het een grootschalige gebiedsontwikkeling betreft is het toegestaan dat de te realiseren parkeercapaciteit wordt bekeken en berekend vanuit een gezamenlijke gebiedsgerichte benadering.

- j) De ladder voor duurzame verstedelijking is toegepast voor de functie detailhandel. Voor de functies bij het Willem II stadion is er sprake van een onherroepelijke art. 19 WRO vrijstelling waarin de functies al zijn opgenomen wat betekent dat het bestaande en geen nieuwe functies betreft en behoeven niet opnieuw gemotiveerd te worden. Met betrekking tot commerciële voorzieningen bij de XL betreft is er sprake van 1500m<sup>2</sup> die zijn omschreven als dienstverlening en horeca. Deze functies vallen niet onder de functies zoals omschreven in art. 3.1.6 Bro en zijn derhalve niet onderzocht. Bovendien is sprake van een kleine toevoeging die slechts een lokale en geen regionale functie heeft. In dit geval is de ladder niet toegepast en is dat ook niet noodzakelijk.
- k) Het op dit moment al dan niet aanwezig zijn van een mogelijke afnemer zegt niets over de consumentenbehoefte die er is in Tilburg. Een bestemmingsplan is geschreven voor een langere periode dan die tussen ontwerp en vaststelling daarvan. Het uitgangspunt van de ontwikkeling is dat de XL de consumenten naar het gebied trekt en daarmee ook de bekendheid van de voorzieningen in het gebied vergroot. De actuele behoefte is op meervoudige wijze aangetoond. De opmerking dat geen peiling is gehouden onder potentieel geïnteresseerde exploitanten van supermarkten over de behoefte raming, is niet relevant. Het gaat immers om de inschatting van de consumentenbehoefte. Een bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om in een periode van 10 jaar een ontwikkeling mogelijk te maken, waarbij het niet relevant is of er nu reeds een exploitant is. In de rapportages van BSP staan de gevolgen van de komst van de detailhandel aangegeven voor Tilburg en Goirle en daarmee voor het ondernemersklimaat. Er zullen weliswaar omzetteffecten te verwachten zijn, maar dit betekent geen aantasting van de voorzieningenstructuur. Zie voorts ons antwoord op de zienswijze van provincie (nr.88 )sub b en de bijlage.
- l) Privaatrechtelijk is overeengekomen dat ten aanzien van (mede) gebruikers van elders in het gebied Stappegoor geldt dat bijvoorbeeld een discotheek en fast-foodrestaurants in de directe omgeving om exploitatietechnische redenen niet zullen worden toegelaten en dat voor overige branches de gemeente overleg zal hebben met de koper. Ook is bepaald dat de gemeente zich in zal spannen om met de exploitatie van de bioscoop strijdige branches in de directe omgeving van de bioscoop te voorkomen. Het bestemmingsplan zal zodanig aangepast worden dat binnen de bestemming detailhandel maximaal 500 m<sup>2</sup> horeca tot en met categorie 2 mogelijk zal worden gemaakt niet zijnde fastfoodrestaurant. Een discotheek valt niet onder horeca 2. Binnen het bestemmingsplan is alleen voor Euroscop de bestemming cultuur en ontspanning(bioscoop) opgenomen. Derhalve is er geen sprake van een met de bioscoop strijdige branche. Over het concept ontwerpbestemmingsplan Stappegoor is overigens overleg gevoerd met Euroscop. De gemeente stelt zich op het standpunt dat er van schending van de overeenkomst geen sprake is.
- m) Voor de ontwikkeling van Stappegoor is een anterieure overeenkomst met het Consortium Stappegoor overeengekomen. Deze overeenkomst kent de basis met de Concessieovereenkomst 2006 en vervolgens de Aanvullende Overeenkomst 2012. Aan de hand hiervan werken partijen in een nauwe samenwerking aan de ontwikkeling van Stappegoor. Op basis van deze overeenkomsten worden parkeervoorzieningen en infrastructuur gerealiseerd.
- n) Het waterschap De Dommel is betrokken bij de totstandkoming van de onderzoeken voor het bestemmingsplan en blijft betrokken bij de afwegingen voor het waterhuishoudingplan. Op basis van de waterparagraaf heeft het waterschap in het kader van de watertoets een voorlopig wateradvies afgegeven in de mail van 30 augustus 2012. Het definitieve wateradvies wordt gegeven bij de terinzagelegging van het bestemmingsplan. Dit doet het waterschap altijd. Het waterschap heeft op het ontwerp bestemmingsplan gereageerd. Na ambtelijk overleg is de waterparagraaf aangepast. In de aanpassing zijn de waterhuishoudkundige aspecten door middel

van tekstuele aanpassingen en door toevoeging van afbeeldingen verduidelijkt. Het waterschap heeft ingestemd met de aangepaste waterparagraaf. Zie zienswijze 94.

- o) M.b.t. de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden is globaal bekeken of deze ontwikkeling in de toekomst mogelijk zijn. Deze ontwikkelingen zijn mogelijk als er aanvullende maatregelen getroffen worden. Dit is als dan ook als voorwaarde aan de wijzigingsbevoegdheid gekoppeld.

### Conclusie

Zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Plan wordt aangepast.

### Zienswijze 97 Buro Plot, Tilburg

- a) De waardevolle of monumentale waarde van de meeste bomen is niet vastgesteld. Dit dient eerst te gebeuren. Het is niet duidelijk of de bomen daadwerkelijk als waardevol/monumentaal in het bestemmingsplan zullen worden opgenomen. De manier waarop de bomen nu onderdeel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan, in een bijlage van de toelichting, biedt geen enkele formele bescherming of garantie op handhaving en inpassing van de bestaande bomen. De waardevolle bomen ontbreken op de plankaart terwijl ze volgens de Tilburgse bestemmingsplansystematiek daarop opgenomen moeten worden.
- b) Er is geen nieuwe groen- of landschapsstructuur ontworpen voor de ontwikkeling van Stappegoor. Een groenstructuur of –landschapsontwerp is nodig als casco voor verdere ontwikkeling en zou als structureel groen moeten worden opgenomen op de plankaart. Amper 1% van het plangebied heeft een groenbestemming.
- c) Het rapport 'Visie bestaande bomen in Nieuw Stappegoor, Tilburg' is als instrument voor de bescherming van de bomen totaal ongeschikt.
- d) De groenstrook, gelegen achter de Goirleseweg, is veel te smal om de bestaande bomen feitelijk te beschermen en moet 18 meter breed zijn.
- e) De bomen van de voormalige stadskwekerij van Tilburg zijn volstrekt onvoldoende beschermd. De bomen moeten worden opgenomen in een groenbestemming met een breedte van minstens 22 meter. Andere waardevolle en monumentale bomen in de bestemming 'woongebied', moeten na verkaveling op niet-uitgeefbaar terrein blijven om kap te voorkomen. De bomen dragen bij aan de groene uitstraling van zowel de Ringbaan Zuid als het nieuw te bouwen woonwijkje. Een volwassen en robuuste groenstructuur tussen het nieuwe woonwijkje en de Ringbaan-Zuid zal de woonkwaliteit alleen maar ten goede komen. De volwassen bomen dragen verder bij aan de biodiversiteit en de ecologische waarde van Tilburg.
- f) Reclamant verzoekt om de bestemming groen toe te kennen voor de strook waarin de bomen nu geworteld zijn. Het gaat om een strook langs de Ringbaan Zuid, langs de Appenijnenweg en op het terrein van Skaeve Huse. Ook het boomvak op het voorterrein van de gemeentewerf verdient de bestemming groen.
- g) Wat wordt bedoeld met de "voorstel/kaders voor Groencompensatie?"
- h) Reclamanten maken bezwaar tegen het voornemen om bomen te kappen, met als doel om aan Ringbaan Zuid woningen te kunnen bouwen, die op hun beurt dienen als geluidscherm voor achter(zuidelijker) gelegen woningen, en die kennelijk alleen kunnen worden gebouwd, wanneer daartoe bronmaatregelen worden getroffen aan Ringbaan Zuid (vervangen van asfalt) á €200.000,00.
- i) Op de verbeelding staat op de locatie 2 (voormalige gemeentewerf) twee keer een vlak 'eerstelijns bebouwing'. Een deel van dit vlak staat in een zone waarin geen geluidgevoelige objecten zijn toegestaan. Deze bebouwing is veel te dicht op de waardevolle en monumentale bomen geprojecteerd. (3,3 meter).
- j) Er is geen cultuurhistorisch onderzoek gedaan (CHER). Dit moet in elk geval voor de voormalige stadskwekerij opgesteld worden, om de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie gemeentewerf te kunnen bepalen.
- k) Men verzoekt om het voorstel voor het Arboretum te bestuderen en op te nemen in de plannen voor Stappegoor

### Reactie gemeente

- a) De waarde van de bomen is in beeld gebracht door een extern bureau (Pius Florus) d.m.v. een bomeninventarisatie. In het ontwerpbestemmingsplan is de keuze gemaakt om deze bomen niet apart



- op te nemen in een boomwaardekaart of op de plankkaart. Hierdoor zijn de bomen planologisch niet beschermd. (zie ook de reactie onder zienswijze 86).
- b) In het kader van dit bestemmingsplan is er geen groen- landschapsstructuur vastgelegd. Dit zal gebeuren bij de opstelling van de verkavelingsplannen.
  - c) Deze visie is als werkdocument te gebruiken en er is bewust gekozen om ivm de flexibiliteit de bomen binnen het plangebied niet in het bestemmingsplan expliciet te beschermen. Zie ook de reactie onder zienswijzen 82 g en 86).
  - d) Door reclamanten is de 18 meter strook niet onderbouwd. Zie hiervoor verder de reactie onder de zienswijze 90.
  - e) Zie de reactie op de zienswijzen onder 82 g en 86.
  - f) Zie c.
  - g) De Bomenverordening is ook voor dit plan van toepassing. In artikel 9 van de Bomenverordening is bepaald dat het college een herplantplicht kan opleggen bij de afgifte van een omgevingsvergunning voor het kappen.
  - h) Zie c.
  - i) Het klopt dat een deel van de eerstelijns bebouwing binnen de zone staat waarin geen geluidgevoelige objecten zijn toegestaan. Dit betekent dat hier wel gebouwd dient te worden maar dat dit geen woning mag zijn maar bijvoorbeeld wel een berging of een geluidwerende muur.
  - j) In 2007 is door Fontys Hogescholen BILAN een cultuurhistorisch en archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het grote plangebied Laar/Stappegoor (Van Het Laer tot Stappe Goir. Tilburg, Laar-Stappegoor). Voor Stappegoor heeft het onderzoek gediend als basis voor de cultuurhistorische paragraaf die in het bestemmingsplan is opgenomen. Binnen geen van beide onderzoeken wordt aan het gebied van de voormalige stadskwekerij een bijzondere waarde toegekend. Hoewel het hier een onderzoek voor een verhoudingsgewijs groot plangebied betreft dat niet uitputtend op de individuele kwaliteiten van ieder binnen dat gebied gelegen subgebied ingaat, zijn er uit het onderzoek geen redenen of aanwijzingen naar voren gekomen om te veronderstellen dat hier bijzondere cultuurhistorische kwaliteiten aan de orde zijn waarvoor op voorhand randvoorwaarden aan de toekomstige ontwikkeling gesteld hoeven te worden. Onderzoeken naar handhaving van bebouwing of mogelijkheden tot hergebruik daarvan vallen buiten de reikwijdte van de voor cultuurhistorie vereiste bestemmingsplanbepalingen. In een later stadium van de planvorming kan bezien worden of dergelijke onderzoeken nog als instrument benut zullen gaan worden.
  - k) Zie c.
- Conclusie  
Zienswijze is ongegrond.

## **zienswijze 98 Bewoner, Lambert de Wijsstraat, Tilburg.**

- a) De woningdichtheid die voorgesteld wordt, past niet bij een buiten-centrum woonmilieu. In het oostelijk gebied kunnen er 37 woningen per hectare komen en in het westelijk deel 28 woningen.
- b) Het buitenspelen wordt op 3% gesteld van de omvang van het uitgeefbaar gebied, dat is circa 3600 m<sup>2</sup>. Wellicht bedoelt u 3% van het niet-uitgeefbare terrein.
- c) Er worden 2 woongebieden voorgesteld die geïsoleerd liggen, ze hebben geen enkel verband met een bestaande woonwijk, door afstand en barrières. Deze isolatie, in combinatie met te hoge dichtheden, leidt later doorgaans tot (grote) problemen, zoals de Kruidenbuurt of Jeruzalem.
- d) Reclamant verzoekt de bestemming wonen te vervangen door andere bestemmingen, passend bij het gebied en de ontsluiting ervan.
- e) Het hele plan is gebaseerd op autogebruik. Er wordt nagenoeg geen aandacht besteed aan openbaar vervoer. Bovendien lijkt een XL-supermarkt voor veel mensen een tijdverdrijf-uitstapje, waarbij er eerder alleen koffie gedronken wordt en medicijnen worden opgehaald, dan uitgebreid de auto volgeladen. In datzelfde licht ontbreekt de fietser. Het gebied is niet goed ontsloten voor OV en fiets, reclamant verzoekt een gedegen visie met uitvoeringsmaatregelen op te stellen op het duurzaam ontsluiten van Stappegoor.
- f) Het parkeertekort is direct op te lossen door deugdelijk OV-beleid op te stellen of het fietsgebruik te stimuleren. Voorsorteren op een parkeerdek ten noorden van de XL-supermarkt wordt afgeraden: het ontnemt het zicht op de plinten met bestaande en nieuwe functies, de voorzieningen waar het in

Stappegoor om draait. Het parkeerdek en het overloopterrein veroorzaken slechte ruimtelijke kwaliteit terwijl er andere goede oplossingen voorhanden zijn. Reclamant verzoekt alternatieve vervoerwijzen aan te bieden, in plaats van meer parkeerplaatsen te realiseren.

- g) Het justitieel complex wordt nu beheerend bestemd, terwijl het juist belangrijke ontwikkelkansen voor Stappegoor biedt. Reclamant verzoekt een visie op te stellen voor de ontwikkeling van deze locatie in relatie tot Stappegoor.

### Reactie Gemeente Tilburg

- a) Woningdichtheden zoals genoemd zijn indicatief voor het gewenste woonmilieu. Het betreft hier een grondgebonden laagbouw milieu conform de woonvisie voor het gebied.
- b) De regeling uit de beleidsnota "Ruimte voor Buitenspelen" is vertaald in dit bestemmingsplan. Op grond van deze nota dient 3% van de uit te geven gronden aangewezen te worden als formele speelruimte. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal rekening gehouden worden met deze norm. De 3 % wordt berekend over de gronden die daadwerkelijk aan toekomstige bewoners wordt uitgegeven, dus over de ondergrond voor de woningen, tuin en erf. Het bestemmingsplan kent geen monumentale of waardevolle bomen. Bij de opstelling van de verkavelingsplannen wordt gehandeld conform de bijlage 3 bij het bestemmingsplan de Bomenvisie.
- c) Naar onze mening is er geen sprake van een geïsoleerde ligging. De twee woongebieden maken straks onderdeel uit van het levendige stadsdeel Stappegoor, met een veelheid aan stedelijke voorzieningen en een bovenstedelijke aantrekkingskracht. Daarmee liggen zij niet afzijdig van het stedelijk leven, maar juist midden daarin. Reclamant noemt Kruidenlaan en Jeruzalem, maar bijvoorbeeld de buurt Sacramentsparochie toont aan dat een enigszins zelfstandige ligging ook heel positief kan zijn en zelfs kan leiden tot een hoge mate van saamhorigheid. Er is geen aantoonbaar verband tussen de ligging en leefbaarheidsproblemen. Buurten als Jeruzalem en Kruidenbuurt zijn kwetsbaar vanwege de eenzijdige opbouw van de woningvoorraad met veel sociale woningbouw.
- d) Er is voor gekozen om woningbouw te realiseren in Stappegoor. Enerzijds vanuit de overtuiging dat Stappegoor een bijzonder en kwalitatief goed woonmilieu kan zijn, in de nabijheid van aanwezige en nog te realiseren sport- en andere voorzieningen. Anderzijds vanuit de gedachte dat woningbouw in Stappegoor ervoor kan zorgen dat het gebied een hogere gebruiksintensiteit krijgt, hetgeen kan bijdragen aan de gewenste levendigheid en een goede beheersituatie gedurende de gehele dag. Op basis van bovenstaande overwegingen zijn nadere (contractuele) afspraken gemaakt met het Consortium Stappegoor met betrekking tot woningbouw in Stappegoor. Gemeente ziet geen enkele noodzaak/aanleiding om hierop terug te komen.
- e) De functies die worden toegevoegd zijn voor een groot deel afhankelijk van een goede autobereikbaarheid en hebben per definitie tot gevolg dat er een flinke toename van autoverkeer ontstaat. Belangrijk is om te garanderen dat het gebied altijd goed bereikbaar zal zijn per auto omdat veel van de functies daar economisch afhankelijk van zijn.
- Gebied Stappegoor heeft een goede OV-ontsluiting, met overdag een frequentie van tien maal per uur, in de ochtendspits nog uitgebreid met drie extra bussen per uur (lijn 3) vanuit Reeshof. Daarnaast is het gebied via de Goirleseweg (lijn 132, 450) ook aangesloten op het streekvervoer. De hoogfrequente verbinding is primair gebaseerd op de belangrijke functie die het gebied voor onderwijs heeft. De belangrijkste functie is studenten van buiten de stad of elders in de stad, die aankomen op het centraal station, te vervoeren naar de scholen. Door de hoge frequentie is een reis met een overstap, ook voor reizigers binnen Tilburg, aantrekkelijk. Dit heeft tot gevolg dat het gebied ook voor de andere functies (winkelen, sport, bioscoop, wonen) een goede ontsluiting heeft. Het openbaar vervoeraanbod zal in de toekomst waar nodig verder worden toegespitst op wijziging/toename van het reizigersaanbod.
- Kortom, de kwaliteit van het openbaar vervoer in Stappegoor is voldoende voor zowel de huidige als toekomstige functies in het gebied en biedt voldoende mogelijkheden om op nieuwe ontwikkelingen in te spelen.
- Door het gebied lopen twee sternetfietsroutes die het gebied met het centrum en met Goirle verbinden. Ook met de fiets is het gebied ook goed te bereiken. Bij alle verdere planvorming zal zowel de veiligheid en bereikbaarheid met de fiets en met openbaar vervoer voldoende aandacht krijgen.

Bij het vormgeven van de knooppunten moet de veiligheid en doorstroming van de fietsers gegarandeerd worden.

- f) Het beleid van de gemeente Tilburg is het voorzien in goede OV bereikbaarheid en goede fietsbereikbaarheid van het gebied Stappegoor. Daarnaast is het ook het beleid van de gemeente om de autobereikbaarheid te optimaliseren. Naast het treffen van maatregelen ten behoeve van de doorstroming van autoverkeer zal er bij de uitwerking van het openbaar gebied ook aandacht zijn voor een goede en veilige bereikbaarheid met de fiets en openbaar vervoer. Een nieuwe fietsroute rechtstreeks naar Goirle, langs de Euroscop, is onderzocht en niet haalbaar gebleken. Er moet voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernormen. Aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden getoetst aan de parkeernormen. Voor de parkeeroplossing zijn meerdere varianten in beeld. Zie ook de reactie op zienswijze 82 en 83.
- g) Gemeente is op de hoogte van het feit dat er in de toekomst mogelijke ontwikkelingen zijn te verwachten met betrekking tot de justitiële inrichting. Deze zijn echter niet concreet en derhalve niet in het bestemmingsplan opgenomen. Om die reden is de justitiële inrichting bestemd overeenkomstig de bestaande situatie. Gemeente is het met appellant eens dat er bij het eventuele vrijkomen van het juridisch complex mogelijk interessante kansen liggen. T.z.t. zal daar op passende wijze op ingespeeld worden. Er is nu geen reden om daar al een visie voor te ontwikkelen.

## Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

## Zienswijze 99 Sportdetailist namens sportwinkeliers Stappegoor

- a) Reclamant is erop tegen als de extra gecreëerde commerciële ruimte uiteindelijk, en mede onder druk van de financiële druk, ingevuld zal gaan worden door sportdetailhandelszaken.
- b) Reclamant is van mening dat er nu reeds een aanzienlijk tekort is aan parkeerplaatsen. Dit probleem wordt versterkt doordat er in de nabijheid geen alternatieven voorhanden zijn.
- c) Reclamant heeft zorgen bij de uitvoerbaarheid van het plan en plaatsen stevige vraagtekens bij de uitbreiding van de parkeervoorziening met slechts circa 300 plaatsen. Mede in het licht van de reeds bestaande parkeerproblematiek, lijkt het op voorhand reeds twijfelachtig of de realisatie van circa 300 extra plaatsen de problematiek in afdoende mate zal oplossen.
- d) Ook heeft men zorgen over de bereikbaarheid. De voorzieningenrechter heeft in de zaak tussen gemeente en Euroscop Tilburg B.V. aangegeven dat Euroscop Tilburg B.V. gegronde redenen heeft zich, gelet op de uitkomsten van de diverse onderzoeken van Goudappel Coffeng en Royal HaskoningDHV, zorgen te maken over haar bereikbaarheid alsmede voldoende parkeergelegenheid bij haar bioscoopcomplex.
- e) Reclamant is tevens van mening dat het ontwerpbestemmingsplan nog onvoldoende waarborgen biedt voor een adequate oplossing het bereikbaarheidsaspect en het parkeeraspect.
- f) Daarnaast haalt men de conclusies aan uit de reactie van RoyalHaskoning DHV (zie zienswijze Euroscop)

## Reactie Gemeente Tilburg

- a) In het bestemmingsplan is expliciet geregeld dat van de toegelaten 6000 m2 binnen de bestemming Detailhandel er maximaal 4500 m2 gebruikt mag gaan worden voor de supermarkt. De overige 1500 m2 kunnen gebruikt worden voor dienstverlening en / of horeca. Detailhandel valt niet onder dienstverlening volgens de begripsbepaling. In artikel 25 lid 2 is nog eens expliciet bepaald dat een wijziging van een aanduiding niet kan leiden dat er extra detailhandel perifeer, waaronder begrepen sportwinkels, wordt toegestaan.
- b) Diverse parkeermetingen hebben uitgewezen dat het parkeerterrein en de garage direct grenzend aan de Euroscop regelmatig volledig vol staat. Gelijkijdig is er echter op het parkeerterrein bij de ijshal en zwembad voldoende ruimte vrij. De totale parkeer capaciteit in het gebied is dus op dit moment voldoende. Voor de toekomstige ontwikkelingen zullen extra parkeerplaatsen naast Euroscop worden gerealiseerd. Zie de antwoorden op de zienswijzen 82 en 83.
- c) Het aantal nieuwe parkeerplaatsen bestaat uit de parkeerbehoefte die wordt gegenereerd door de nieuwe functies. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen zijn de gemeentelijke



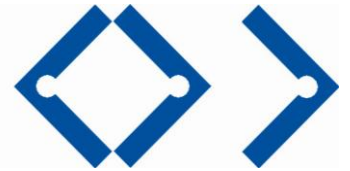
normen en de landelijke kencijfers van het CROW gehanteerd. Dat zijn landelijk gehanteerde cijfers die gebaseerd zijn op ervaring en landelijke kennis. Voor de woningen zal dat in de directe omgeving van de woningen worden gerealiseerd. In verband met de ontwikkeling van de super XL worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden getoetst aan de parkeernormen.

- d) Uit verkeersonderzoeken blijkt dat er maatregelen getroffen moeten worden op het kruispunt van de Stappegoorweg met de Ringbaan Zuid en op de rotonde Prof. Goossenslaan om de doorstroming te garanderen. Zie antwoord op zienswijze 1 onder a.
- e) In het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden binnen (nagenoeg) alle bestemmingen ook bestemd voor parkeervoorzieningen, ofwel via de aanduiding "parkeergarage" ofwel via de bijbehorende voorzieningen "parkeer-, stalling- en parkeervoorzieningen". Het bestemmingsplan verwijst in de algemene bouwregels naar de regels uit de Bouwverordening voor wat betreft de parkeergelegenheid. Overigens wordt bij het vast te stellen bestemmingsplan een extra functieaanduiding parkeerterrein (pt) opgenomen achter de huidige bioscoop om hier parkeergelegenheid te kunnen realiseren. In de notitie "Uitwerking optie 5 parkeren Stappegoor" van Goudappel Coffeng d.d. 3 oktober 2013 is daar de mogelijkheid van een parkeerterrein op deze locatie van zo'n 450 parkeerplaatsen uitgewerkt. Zie het antwoord op zienswijze 1 onder a.
- f) Zie antwoorden bij reactie op zienswijze 96.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

Bijlage: notitie reactie zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Stappegoor 2013 van Bureau Stedelijke Planning bv.



Aan: Gemeente Tilburg, afdeling Ruimte, t.a.v. mevrouw mr. E. van Sprang  
Van: Aart Jan van Duren, Bureau Stedelijke Planning  
Betreft: reactie zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Stappegoor 2013

Amsterdam, 9 oktober 2013

Geachte mevrouw van Sprang,

U heeft ons als opsteller van de ruimtelijk-economische analyse voor de XL supermarkt (d.d. 12 juli 2013) en de economische effectenrapportage (van 25 januari 2012) gevraagd een reactie te formuleren op de volgende vragen en opmerkingen uit de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Stappegoor 2013. Het gaat om de zienswijzen van:

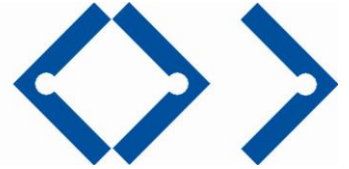
- de provincie Noord-Brabant;
- Boekel de Nerée namens Euroscop;
- Blokvoort Advocatenkantoor namens (o.m.) de eigenaar van winkelcentrum Van Hogendorpplein in Goirle;
- De Ondernemersfederatie Tilburg (OFT).

De zienswijzen worden in dit memo kort samengevat en van een reactie voorzien. Wij doen dit voor die onderdelen van de zienswijzen waarin direct of indirect naar onze rapportages wordt verwezen.

#### ***Provincie Noord-Brabant***

De provincie stelt in haar zienswijze dat wij in onze economische effectenrapportage aangeven dat er wel effecten zijn voor de bestaande structuur, maar dat deze niet opwegen tegen de positieve effecten. De provincie mist een nadere duiding wat die positieve effecten zijn. Ook geeft de provincie aan dat het onduidelijk is wat de gevolgen zijn van de omzeteffecten voor de supermarkten op het overige, van de supermarkt afhankelijke winkelaanbod. Tot slot vraagt de provincie zich af of de voorzichtige aannames in het rapport ten aanzien van de bovenlokale toevloeiing ook nog risico's in zich draagt voor



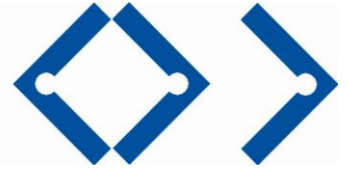


de winkelgebieden buiten het verzorgingsgebied, wanneer die toevloeiing groter is dan begroot.

#### *Reactie Bureau Stedelijke Planning*

De positieve effecten van een XL supermarkt zijn ook als zodanig omschreven in onze rapportages. Zo voorziet een XL supermarkt in de behoefte van consumenten om eens per week of twee weken met de auto grootschalig boodschappen te doen op een plek die daarvoor in ruimtelijk opzicht geschikt is, dus goed bereikbaar met de auto en met voldoende parkeergelegenheid. Voorts heeft een XL supermarkt als voordeel dat het economische impulsen en uitstralingseffecten genereert, zowel voor de directe omgeving (gebied Stappegoor) als voor een groter gebied. Daarbij moet gedacht worden aan effecten op de werkgelegenheid, aan het effect op afgeleide investeringen en aan een versterking van de structuur als geheel (vergroting toekomstperspectief, behoud lokale koopkracht).

Als het gaat om de omzeteffecten, we ontkennen in de rapportages niet dat deze zullen optreden voor het bestaande aanbod. Deze effecten treden primair op voor supermarkten, maar secundair ook voor het van de supermarkt afhankelijke (dagelijkse) winkelaanbod. We hebben ons in onze analyse vooral gericht op de effecten voor de omliggende supermarkten, omdat deze in directe zin worden geconfronteerd met de komst van een concurrent. De mate waarin er sprake is van negatieve omzeteffecten hangt af van de afstand, maar veel meer nog van de verzorgingsfunctie die de betrokken supermarkt vervult. Eenvoudig gezegd zullen supermarkten met een forse bovenwijkse functie, vooral indien ze dichtbij zijn gelegen, omzet verliezen. Supermarkten met een buurtfunctie zullen veel minder met omzetverlies worden geconfronteerd. Indien de supermarkt die met omzetverlies wordt geconfronteerd in een winkelgebied is gevestigd, zullen ook de aanvullende dagelijkse winkels met omzetverlies geconfronteerd worden. Bij het bepalen van de mate waarin kunnen de effecten voor het supermarktaanbod richtinggevend zijn. Het effect zal (in procentuele zin) in ieder geval nooit hoger zijn dan het effect op de supermarkt. Omdat de grootste omzeteffecten (5-10%) alleen optreden op de nagenoeg solitair functionerende Jumbo-supermarkt op de Broekhovenseweg, zullen de grootste effecten voor het ondersteunende aanbod er vooral zijn voor het aanbod op de Korvelseweg en het Pater van den Elsenplein. Maximaal gaat het om een omzetverlies van 2 tot 5%. Het is niet zo dat daarmee ook op structuurniveau de levensvatbaarheid



van de genoemde winkelgebieden als gevolg van de komst van de XL supermarkt in het geding is.

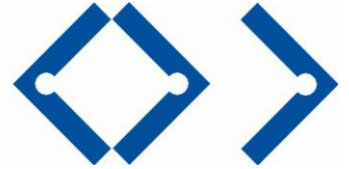
In de voorzichtige aannames die we in de distributieve berekening ten aanzien van de toevloeiing van buiten het verzorgingsgebied gehanteerd hebben, schuilt niet het risico dat als deze hoger zijn het perspectief van het buiten dit gebied gevestigde aanbod ter discussie komt te staan. Zelfs als zou de toevloeiing van buiten het gebied groter zijn, dan nog gaat het om (relatief) bescheiden bestedingsbedragen die ook nog eens over een relatief groot gebied verdeeld worden. De maximale omzetteffecten zullen altijd lager zijn dan de meest beperkte effecten binnen het verzorgingsgebied.

#### ***Boekel de Nerée***

De reclamanten geven in hun zienswijze aan dat er naar hun mening onvoldoende onderzoek is gedaan naar de regionale behoefte van de commerciële voorzieningen die er naast de XL supermarkt zijn geprojecteerd in het plangebied. Zij betwisten de regionale behoefte aan een XL supermarkt, mede omdat voor (o.m.) de XL supermarkt nog geen exploitanten zijn gevonden en zij signalen hebben dat die ook niet gevonden zullen worden. Voorts geven de reclamanten aan dat indien deze exploitant wel wordt gevonden, het onduidelijk is (omdat dit niet is onderzocht in het kader van de bestemmingsplanprocedure) welke gevolgen dit heeft voor de (regionale) voorzieningenstructuur. Zij vrezen voor ontwrichting, althans voor het ontstaan van onaanvaardbare leegstand en het ondernemersklimaat.

#### ***Reactie Bureau Stedelijke Planning***

De 1.500 m<sup>2</sup> aan aanvullende commerciële voorzieningen zijn in het bestemmingsplan omschreven als dienstverlening en horeca tot en met categorie 2. Deze functies vallen niet onder de functies als omschreven in artikel 3.1.6 Bro en zijn derhalve niet onderzocht. Bovendien betreft het diverse functies die ieder op zich en qua omvang geen regionaal effect zullen sorteren. De actuele behoefte voor de XL supermarkt hebben wij op een meervoudige wijze aangetoond. Reclamanten verwijten de gemeente dat geen peiling is gehouden onder potentieel geïnteresseerde exploitanten van supermarkten over de behoeftesraming. We kunnen dit verwijt niet goed plaatsen. Het gaat immers om een inschatting van de consumentenbehoefte en niet over de behoefte van mogelijke exploitanten.



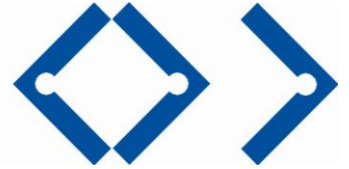
Ten aanzien van de gevolgen voor de (regionale) voorzieningenstructuur verwijzen we naar de beide rapportages. Hierin wordt gemotiveerd dat de XL supermarkt weliswaar omzeteffecten met zich meebrengt, maar dat dit geen aantasting betekent van de voorzieningenstructuur. We achten het niet uitgesloten dat er dagelijkse winkelmeters zullen verdwijnen door de sluiting van individuele winkels, maar we concluderen dat het dan vaak om meters gaat die ook in autonome zin onvoldoende toekomstperspectief hebben. Zelfs als zouden er winkels moeten sluiten, dan nog is er van een ontwrichtende werking c.q. een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat geen sprake. Wij achten het zeer onwaarschijnlijk dat hele onderdelen van de bestaande winkelstructuur (lees: individuele winkelgebieden) geen toekomst meer hebben als direct gevolg van de realisering van de XL supermarkt.

#### ***Blokvoort Advocatenkantoor***

Reclamanten zijn niet overtuigd van het feit dat de komst van de XL supermarkt niet zal leiden tot duurzame ontwrichting en onacceptabele leegstandseffecten. Zij zien zich hierin gesteund door het rapport dat BRO in opdracht van de gemeente heeft geschreven (“Effectenanalyse grootschalige supermarkt Stappegoor” van 4 juni 2012), waarin wordt gesteld dat er geen distributieve ruimte is voor een grootschalige supermarkt en dat de komst daarvan zal leiden tot duurzame ontwrichting in het voorzieningenpatroon in Tilburg en Goirle. Daarbij geven de reclamanten aan het zeer opvallend te vinden dat in de ruimtelijk-economische analyse geen verwijzing is gemaakt naar de conclusies van het BRO-rapport.

#### ***Reactie Bureau Stedelijke Planning***

Wij hebben reeds in reactie op de zienswijze van Boekel de Nerée aangegeven waarom de komst van een XL supermarkt geen duurzame ontwrichting of onaanvaardbare leegstandseffecten tot gevolg heeft. De conclusie van BRO op dit vlak, die in zijn rapportage aangeeft dat gevreesd moet worden voor duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur in de wijk Groenewoud, in de wijk Zorgvlied en mogelijk ook in Goirle (als gevolg van het uitvallen van het winkelcentrum aan het Van Hogendorpplein) delen we geenszins. Het is naar onze mening zeer onwaarschijnlijk – gelet op de door ons ingeschatte economische effecten – dat minstens één van deze (of zelfs meerdere) winkelgebieden geen toekomst meer zouden hebben als direct gevolg van de XL supermarkt. Wij roepen in herinnering dat het voor de beoordeling van de vraag of gevreesd moet worden voor



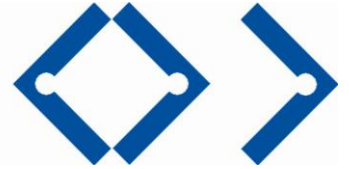
een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau doorslaggevend wordt geacht of inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Hiervan is naar onze overtuiging geen sprake.

#### ***Ondernemersfederatie Tilburg (OFT)***

De OFT stelt dat de ruimtelijke gevolgen van de voorgestane ontwikkeling voor de bestaande buurt- en wijkwinkelcentra onderbelicht zijn, en miskend. Voorts stelt de OFT dat bij de motivatie van de ontwikkeling de Ladder voor duurzame verstedelijking niet correct en onvolledig is toegepast. Bij het eerste argument voert de OFT het BRO-rapport aan, waarin wordt geconcludeerd dat er weliswaar op gemeentelijk niveau geen sprake is van duurzame ontwrichting, maar dat dit wel aan de orde is op wijkniveau. Bij het tweede argument stelt de OFT dat toetsing in trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking had moeten plaatsvinden op het niveau van de bestaande winkelconcentratiegebieden, en niet op het niveau van het stedelijk gebied. Pas als een locatie binnen die concentratiegebieden niet kan worden gevonden, kan een locatie buiten de bestaande detailhandelsstructuur worden overwogen. De OFT geeft aan dat in het rapport onvoldoende onderbouwing te vinden is voor de conclusie dat de het niet mogelijk is de XL supermarkt op een bestaande winkellocatie te ontwikkelen.

#### ***Reactie Bureau Stedelijke Planning***

Ten aanzien van het eerste argument geldt wat we reeds eerder in dit memo, in reactie op de zienswijzen van Boekel de Nerée en Blokvoort, hebben gemotiveerd waarom er geen sprake is van duurzame ontwrichting, ook niet op wijkniveau. Voor wat betreft het tweede argument, de interpretatie van de tweede trede in de ladder voor duurzame verstedelijking, geldt het volgende. Over de toepassing van deze ladder, opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van de Bro, bestaat nog geen rechtspraak. In de handreiking die het Ministerie van I&M heeft opgesteld wordt geen onderscheid gemaakt in de tredes tussen de verschillende stedelijke functies. De tweede trede heeft dus in onze ogen in juridische zin betrekking op het stedelijk gebied, en niet op de winkelgebieden. In de ruimtelijk-economische analyse hebben we, vanuit het oogpunt van een zorgvuldige ruimtelijke ordening, wel de vraag beantwoord of het mogelijk is de XL supermarkt te realiseren op een locatie die onderdeel uitmaakt van de bestaande winkelstructuur, en die de kwaliteiten heeft om aan die geconstateerde consumentenbehoefte tegemoet te



komen. Dit hebben we gedaan door de potentiële winkellocaties stuk voor stuk te beoordelen op criteria als ligging, huidige functie en verzorgingsbereik, het overwegende bezoeks-motief van het centrum, de planologische mogelijkheden en de randvoorwaarden die de supermarktorganisaties aan locaties voor XL supermarkten stellen. De conclusie was dat geen van de bestaande winkellocaties geschikt was (te maken) voor een XL supermarkt. Van de nieuw te ontwikkelen locaties zou de AaBe-locatie nog het meest geschikt zijn voor de vestiging van een XL supermarkt. Belangrijk bezwaar van deze locatie is echter het feit dat de vestiging van een XL supermarkt ter plaatse stedenbouwkundig ongewenst is in het kader van de beoogde wijkfunctie van die locatie. Om die reden is ter plaatse alleen de vestiging van twee kleinere supermarkten (waarvan één hard-discount supermarkt) mogelijk gemaakt en is de realisatie van één grote supermarkt planologisch niet mogelijk. Bovendien zijn voor de twee te realiseren supermarkten contracten ondertekend met supermarktexploitanten die de winkels zullen exploiteren. Om die reden is het ook feitelijk onmogelijk om ter plaatse een XL supermarkt te ontwikkelen.

***Tot slot***

De ingediende zienswijzen, zoals hierboven beschreven en beantwoord, geven naar onze mening geen aanleiding om de ruimtelijk-economische analyse bij te stellen.

In het vertrouwen u hiermee van dienst te zijn,

Hoogachtend,

Dr. A.J. (Aart Jan) van Duren  
Bureau Stedelijke Planning bv