

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad 2010, 6^e herz (verbinding Heuvelstraat - P. Vreedeplein)

Het ontwerp bestemmingsplan Binnenstad 2010, 6e herz (verbinding Heuvelstraat - P. Vreedeplein) heeft ter inzage gelegen van 13 maart tot en met 24 april 2017. Tijdens deze periode zijn er 6 zienswijzen ingediend. Hierna volgt een samenvatting van de zienswijzen, het standpunt van het college van burgemeester en wethouders en de conclusie over de beoordeling. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

Zienswijze 1 - Bewoner appartementencomplex Pieter Vreedeplein

Vindt het jammer dat de verbinding een rechte straat wordt met een haakse hoek op de Heuvelstraat i.p.v. met afgeronde hoeken. Hierdoor wordt het naar zijn idee ook moeilijker met scootmobiel en voor lopers om de verbinding in te gaan.

Reactie

De nieuwe verbinding wordt circa 6 meter breed. Die maat is voor het gebruik (inclusief scootmobiel) ruim voldoende en voor de beoogde sfeer intiem genoeg. Er is uit respect voor de cultuur-historisch waardevolle omgeving (o.a. Heuvelstraat) gekozen voor een bescheiden, haakse aansluiting die de maat heeft van één pand. Overigens wordt de detaillering van de hoeken niet exact haaks uitgevoerd, maar waarschijnlijk met een kleine ronding.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 2 - Walco B.V. Frederik Hendrikplein 12, 2582 AT DEN HAAG

Reclamant heeft bezwaren tegen de handelswijze van de gemeente m.b.t verleende omgevingsvergunningen voor de bouw van een voorportaal voor Hudson's Bay en het verlenen van een sloopvergunning. De vergunning is verleend omdat de overkapping paste in het geldende bestemmingsplan omdat het na sluitingstijd afgesloten wordt. Nu wordt het bestemmingsplan herzien omdat de straat openbaar wordt.

Reclamant is van mening dat de grenzen van het vigerende bestemmingsplan wel erg ver zijn opgerekt en dat het huidige ontwerp bestemmingsplan voorafgaand aan de vergunningverlening van kracht had moeten zijn.

Met het verstrekken van diverse vergunningen heeft het college van B&W niet gewacht op de behandeling van de herziening van het bestemmingsplan. Uit de verstrekte vergunningen blijkt dat het college dat ook niet nodig vond. De verstrekte vergunningen passen immers binnen het geldende bestemmingsplan. De voorliggende wijziging is dus helemaal niet nodig.

Reactie

De opmerkingen met betrekking tot de verleende omgevingsvergunningen staan feitelijk los van dit bestemmingsplan. Er gelden aparte procedures voor deze vergunning. Deze procedures zijn doorlopen en hebben al geleid tot behandeling door de rechter.

De beoordeling van de vergunningverlening vindt plaats door de rechter. De voorzieningenrechter heeft op 28 maart 2017 een uitspraak gedaan over de verleende sloopvergunning en onder andere geconcludeerd:

"Met betrekking tot de stelling van verzoekster sub 2 dat de zogeheten salamitactiek wordt toegepast, overweegt de voorzieningenrechter dat niet valt in te zien dat het opknippen van het totale project in diverse fasen niet is toegestaan. Voor zover de omgevingsvergunningen voor de sloop een claim leggen op de belangenafweging in de toekomstige besluitvorming met betrekking tot de verlening van een omgevingsvergunning voor de bouw van het poortgebouw, te weten het positieve advies van de Omgevingscommissie en de bereidheid van verweerder om aan die vergunningverlening medewerking te verlenen, is die afweging in deze procedure door de voorzieningenrechter beoordeeld en niet onaanvaardbaar geacht."

De rechter heeft dus geoordeeld dat de door de gemeente gehanteerde handelswijze niet onaanvaardbaar is. Het is correct dat de vergunning verlening mogelijk was omdat de verleende vergunning uitgaat van een niet openbare verbinding. De beoordeling of dat terecht is gebeurd staat los van deze bestemmingsplan procedure. Om de verbinding ook een openbaar karakter te kunnen geven is een herziening van het bestemmingsplan gestart. De gemeenteraad heeft een grote beleidsvrijheid in het vaststellen van een bestemmingsplan. Door de gevolgde handelswijze worden de belangen van de reclamant niet geschaad. Zowel tegen de verleende vergunning als tegen het bestemmingsplan staan rechtszaken open.

De verbinding Heuvelstraat - Pieter Vreedeplein is niet genoemd in de Binnenstadvisie van 2011 en ook niet in de Visie Versterking Kernwinkelgebied, Rijnboutt 2012. Deze verbinding is wel uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan Verbinding Emmapassage - Pieter Vreedeplein. Daarbij is ten onrechte verwezen naar de eerder genoemde visies.

Reactie

Het klopt dat de verbinding Emmapassage - Pieter Vreedeplein niet letterlijk in de eerder genoemde visies is opgenomen. Wel is in die visies versterking van het kernwinkelgebied nabij het Pieter Vreedeplein en de Emmapassage aanbevolen. In 2016 zijn de betrokken partijen overeengekomen dat de fysieke ingreep c.q. de verbinding en het bijbehorende programma haalbaar en wenselijk zijn. Dat heeft uiteindelijk geresulteerd in de gezamenlijke opgave, waarvan de uitgangspunten zijn vastgelegd het Stedenbouwkundig plan Verbinding Emmapassage - Pieter Vreedeplein, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 14 november 2016.

In paragraaf 2.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt de ruimtelijke structuur beschreven. Hierin wordt aangegeven dat de Hudson's Bay zijn entree aan de verbinding krijgt, en dat ook bij de aansluiting van de verbinding op de Heuvelstraat voordeuren van winkelpanden worden gesitueerd. Dit is feitelijk niet juist. De winkelpanden (Douglas en Specsavers) die zich op de hoeken bij de aansluiting op de Heuvelstraat bevinden behouden hun ingangen aan de Heuvelstraat. Er ontstaat dus een verbinding met uitsluitend, op de kopse kant bij het Pieter Vreedeplein, de ingang van de Hudson's Bay. De aanwezigheid van voordeuren is met dit bestemmingsplan niet af te dwingen door de gemeente. Walco BV vreest daarom voor een 'dode steeg', met slechts etalages aan weerszijde.

Reactie

Er komen winkels in de nieuwe straat die daar hun voordeur hebben. Hudson's Bay is er daar slechts één van. In het gedeelte tegenover Hudson's Bay komen 2 winkels met hun voordeur aan de nieuwe straat. In hoeverre dat voor de overige winkels op de aansluiting met de Heuvelstraat en Pieter Vreedeplein gaat gebeuren, is onderwerp van gesprek met de betreffende eigenaren en uitbaters. Inzet daarbij is een aantrekkelijke, hoogwaardig afgewerkte verbinding met winkelfronten en voordeuren. Gesprekken en een goed ontwerp zijn daarvoor, naast het bestemmingsplan, een geschikt middel.

De verbinding tussen het Pieter Vreedeplein en de Heuvelstraat wordt geen winkelpassage. Het wordt een verbindingsroute, zonder winkels die echt in de verbinding zijn gevestigd. De referentiebeelden die zijn gebruikt zijn misplaatst, ook wat betreft materiaalgebruik en afwerkingsniveau. Uit een vergelijking tussen de referentiebeelden en dat wat werkelijk gerealiseerd wordt zijn een aantal zaken af te leiden:

1. In de getekende profielen vertoont 'Tilburg' een gelijksoortig reliëf en detaillering als de andere passages.
2. De referentiebeelden hebben allemaal 'diepte in de gevel'. De puien springen terug.
3. De referentiebeelden hebben allemaal meerdere winkels in de passage.
4. Het beeld in Tilburg zoals dit uiteindelijk wordt gerealiseerd (foto) is echter vlak, heeft geen terugspringende puien, weinig detaillering en geen voordeuren van winkels.

Op grond van het bovenstaande is Walco BV dan ook van mening dat de stedenbouwkundige en ruimtelijke onderbouwing onvoldoende zijn.

Reactie

De referentiebeelden dienen onder andere om te onderzoeken wat de juiste verhoudingen zijn, alsmede ter inspiratie voor de juiste kwaliteit en uitstraling. Als de referentiebeelden goed worden bestudeerd, blijkt ook dat er verschillen zijn. Daarnaast zijn er overeenkomstige kwaliteiten zoals een hoge winkelpui, onderscheid tussen de plint en de bovenbouw, oog voor detail etc. Elke locatie heeft zijn eigen kenmerken en vraagt om een specifieke oplossing. Het ontwerpproces is complexer dan het namaken van referentiebeelden. Met betrekking tot de opmerking over winkels in de nieuwe straat wordt naar de reactie hiervoor verwezen. Aan dit bestemmingsplan ligt het stedenbouwkundig plan Verbinding Emmapassage - Pieter Vreedeplein ten grondslag. Daarin is uitgebreid gemotiveerd waarom gekozen is voor deze verbinding. Er is derhalve sprake van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige motivering. Dit stedenbouwkundig plan is als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd.

De toelichting op het bestemmingsplan geeft aan dat het plan voor de Verbinding meerdere malen is besproken in de omgevingscommissie. Echter er zijn tekeningen gepresenteerd met zijingangen in de panden van Walco B.V. Walco heeft niet met deze tekeningen ingestemd. Reclamant constateert dat de omgevingscommissie niet altijd is voorzien van de juiste informatie. Wij vragen ons dan ook af of de omgevingscommissie op basis van de nu bekende informatie nog altijd achter het plan staat. Het advies van de Omgevingscommissie is niet als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Reactie

De omgevingscommissie heeft in eerste instantie in vooroverleg een plan beoordeeld waarbij de panden van Walco betrokken waren. Vervolgens heeft de omgevingscommissie een aangepast plan beoordeeld waarbij de panden van Walco niet betrokken waren. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het slopen van het pand Heuvelstraat 25 was duidelijk dat het aangepaste plan de grondslag voor de beoordeling was.

De voorzieningen rechter heeft in de eerdergenoemde uitspraak overwogen:

"In het advies van 18 januari 2017 heeft de Omgevingscommissie het aangepaste ontwerp van het poortgebouw beoordeeld. In deze aanpassing is het ronde element aan de rechterzijde komen te vervallen en is aan de linkerzijde aansluiting gezocht op de belending. De Omgevingscommissie heeft met dit aangepaste ontwerp in beginsel ingestemd en daarbij voor de uitwerking nog enkele aandachtspunten meegegeven. Vervolgens heeft de Omgevingscommissie op 1 maart 2017 positief geadviseerd over de sloop van het pand Heuvelstraat 25 en de nieuwe invulling. De Omgevingscommissie heeft overwogen dat zij zwaar heeft getild aan het slopen van een op zich waardevol pand binnen het beschermd stadsgezicht, maar dat zij hierin kan meegaan omdat er iets moois en betekenisvol voor in de plaats komt, dat zich goed voegt in de historische structuur. De Omgevingscommissie wijst er daarbij op dat het pand onderdeel is van een groter geheel en dat het 'verhaal van de stad' zich in de Heuvelstraat laat lezen op meerdere lagen en dimensies. De Heuvelstraat is opgebouwd met een diversiteit aan panden en architectuurstijlen in verschillende tijdsperioden en met de nieuwe invulling wordt een nieuwe tijdslaag aan het verhaal van de stad toegevoegd. Daarbij worden cultuurhistorische karakteristieken in voldoende mate gerespecteerd en is de impact van de ingreep op de kwaliteit van het beschermde stadsgezicht relatief beperkt, aldus de Omgevingscommissie."

Het advies van de Omgevingscommissie van 1 maart 2017 alsmede het advies naar aanleiding van bezwaren van 19 april 2017 zijn bij deze notitie gevoegd.

Reclamant is van mening dat de luifel die ver insteekt in de Heuvelstraat een verstoring van de karakteristiek van het beschermde stadsgezicht oplevert.

Reactie

De omgevingscommissie heeft in de vergadering van 12 april 2017 als laatste in een reeks adviezen over dit bouwplan positief over de luifel geadviseerd. De luifel is een integraal onderdeel van het plan en kan niet los worden gezien van de architectuur van het totaalplan.

In hoogte en belijning sluit de luifel aan bij de andere lijnen in dit deel van de gevelwand van de Heuvelstraat en draagt eraan bij dat het nieuwe plan zich goed voegt in de architectonische ritmiek van de historische straatwand.

De noodzaak of wenselijkheid van een overkapping is onvoldoende aangetoond en kent als nadeel dat het een goed onderkomen biedt voor hangjongeren, zwervers en junks. Overdag is hier door middel van handhaving

wel iets tegen te doen, maar na sluitingstijd is het afsluiten van de verbinding met hekwerken de enige remedie.

Reactie

De keuze voor een overdekte, maar met de buitenlucht verbonden, straat is gemaakt vanuit het oogpunt van eenheid, maat en sfeer. Tilburg wil daarnaast een open, toegankelijke stad zijn. De fijnmazigheid van het stratenpatroon in het kernwinkelgebied is beter gediend met een openbare dan met een afsluitbare verbinding. De meeste betrokkenen en belanghebbenden hebben zich overigens ook uitgesproken voor het openbaar houden van de verbinding. Mocht het vanwege overlast uiteindelijk toch nodig blijken om de verbinding afsluitbaar te maken, dan zijn daarvoor mogelijkheden in het plan ingebouwd.

Met de sloop van Heuvelstraat 25 is tevens door de gemeente de opdracht aan Wereldhave verstrekt om de bestaande kelders onder het pand vol te storten met puin en zand. Dit maakt het uitvoeren van eventueel benodigd archeologisch onderzoek voorafgaand aan de bouw feitelijk onmogelijk.

Reactie

Door SWECO is een zogeheten verstoringsonderzoek uitgevoerd waarbij zowel de bodemverstoringen als de archeologische verwachting in het gehele plangebied in kaart is gebracht. Voor het deel van het plangebied waar gesloopt moet worden en de nieuwe straat zal komen, is vastgesteld dat de verstoring van het bodemarchief door eerdere ingrepen en bebouwing zodanig is dat er, op een zeer beperkt gebiedje van minder dan 100 m2 na, geen sprake meer is van een archeologische verwachting. Verder onderzoek is niet zinvol of noodzakelijk. Het verstoringsonderzoek zal als bijlage bij het vast te stellen plan worden gevoegd.

Walco BV vraagt zich af of het verstandig is om middels het ontwerpbestemmingsplan een openbare bestemming toe te kennen aan de gronden en deze openbare bestemming vervolgens te realiseren op een constructie met een, volgens de samenwerkingsovereenkomst, beperkte draagkracht, zonder expliciete garanties van de eigenaar van deze constructie en zonder dat er volstrekte duidelijkheid is over verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden. Een en ander is in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Reactie

Het beperkte draagvlak is voldoende voor het beoogde gebruik als openbaar voetgangersgebied. Er komt inrijbeveiliging (paaltjes o.i.d.) waardoor er geen voertuigen de straat in kunnen rijden. De verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden zijn duidelijk vastgelegd. De gemeente is eigenaar en daarmee ook verantwoordelijk en aansprakelijk voor de nieuwe straat. Er is dan ook geen strijd met de goede ruimtelijke ordening.

De appartementen op Pieter Vreedeplein 12 en 12A (eigendom van Walco BV) hebben ter hoogte van de overkapping hun dakterras. Gevreesd wordt dat de uitvoering van de overkapping zoals nu is voorzien kan leiden tot geluidsoverlast.

Reactie: *Door de aanleg van de verbinding zal het woon- en leefklimaat voor de bewoners van de appartementen Pieter Vreedeplein 12 en 12 A veranderen. Het woon- en leefklimaat zal echter niet afwijken van het gemiddelde woon- en leefklimaat bij andere appartementen met dakterrassen die gelegen zijn het in het centrum van Tilburg. Enige overlast is in een binnenstad niet te vermijden. Het dakterras wordt door de overkapping en de houten schutting, die al op het dakterras aanwezig is, afgeschermd. De overlast wordt hierdoor beperkt en is voor een centrumstedelijk gebied acceptabel.*

Op de plankaart zoals die digitaal is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl is de bestemming Centrum Binnenstad niet terug te vinden terwijl deze bestemming wel is opgenomen in de planregels.

Reactie

Gebleken is dat door een technische fout niet de correcte digitale verbeelding op [ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is geplaatst. De fysiek ter inzage gelegde verbeelding bevatte wel de bestemming Centrum Binnenstad. Het

betreft overigens 2 strookjes grond van 50 cm breed. Door deze fout is reclamant niet in zijn belangen geschaad.

Het bestemmingsplan maakt een overdekte verbinding mogelijk, die grotendeels onbereikbaar is voor hulpdiensten als ambulance en brandweer vanwege de beperkte draagkracht van de kelder. Uit de toelichting blijkt niet dat er onderzoek is gedaan naar (externe) veiligheidsaspecten zoals brand of een calamiteit.

Reactie

De nieuwe straat is inderdaad niet bereikbaar voor motorvoertuigen van hulpdiensten. Dit is ook niet nodig gelet op de afstanden tot de Heuvelstraat en het Pieter Vreedeplein. In het kader van de vergunningverlening heeft de Brandweer geadviseerd dat voldaan wordt aan de wettelijke eisen.

Walco BV heeft de indruk dat de burgerparticipatie, althans in ieder geval de inloopavond van 23 januari 2017 onzorgvuldig is geweest met betrekking tot het verstrekken van informatie over het ontwerp van het poortgebouw, de locatie van winkelentrees en etalages en mogelijk ook over de medewerking van Walco BV aan de ontwikkeling.

Reactie

Op de inloopavond is alleen de afbeelding van het bestemmingsplan gepresenteerd en niet het ontwerp van het poortgebouw. Op de afbeelding van het bestemmingsplan worden de entrees van de winkels niet aangegeven. Bij vragen over de medewerking van Walco is te allen tijde geantwoord dat deze samenwerking nog niet bekrachtigd was en dat de mogelijkheid er was dat Walco niet mee zou werken. Daarbij is ook toegelicht hoe de situatie zou worden als Walco niet mee zou doen.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De op ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerde verbeelding was niet correct. Bij vaststelling zal de correcte verbeelding gepubliceerd worden. Aan de bijlage zal het rapport verstoringsonderzoek toegevoegd worden. Voor het overige zijn de zienswijzen ongegrond.

Zienswijze 3 - Mr. S. van Hengel van Asselbergs & Klinkhamer Advocaten namens Gimbrère Groep B.V., Gimbrère Service B.V., - Lumière I Tilburg B.V. en Lumière II gevestigd Heuvelstraat 41 te Tilburg

Met dit bestemmingsplan wordt een verbinding mogelijk gemaakt tussen de Heuvelstraat en het Pieter Vreedeplein. Een dergelijke verbinding is er al, slechts enkele meters verderop: de Pieter Vreedestraat. Deze straat is niet zo succesvol geworden als in het verleden gehoopt. Dat komt omdat de straat te smal is (8 meter). De nieuwe verbinding wordt nog smaller (6 meter). De geringe breedte van de doorgang maakt dat hiermee eenzelfde mislukking dreigt als de Pieter Vreedestraat.

Reactie

De mogelijkheid tot het aanleggen van de nieuwe verbinding is het resultaat van samenwerking tussen gemeente, marktpartijen en belanghebbenden. De structuurverbetering van het kernwinkelgebied in de vorm van deze verbinding wordt ook ondersteund door distributie-planologische inzichten. De verbinding vormt, samen met het zuidelijke gedeelte tussen Heuvelstraat en Emmapassage, een belangrijke sport van de beoogde ladderstructuur.

De Pieter Vreedestraat heeft aan de westzijde meerdere winkelpuien en aan de oostzijde een zijingang (Gimbrère) in de met groen beklede wand. Wij zijn van mening dat het commerciële succes mede daardoor en door de ligging van de straat wordt bepaald.

De nieuwe verbinding heeft aan beide zijden dubbelhoge winkelpuien met voordeuren. De maat van 6 meter is overigens een succesvolle afmeting gebleken op andere onderzochte locaties.

De nieuwe verbinding gaat ten koste van de Pieter Vreedestraat. De gemeente zou een keuze moeten maken tussen de Pieter Vreedestraat en de nieuwe verbinding en daar volledig op moeten focussen en in moeten investeren.

Een bijkomend probleem met de Pieter Vreedestraat betreft de dichte zijgevel van de panden van reclamanten. Reclamanten hebben zelf voorgedragen aan de gemeente om de Pieter Vreedestraat aantrekkelijker te maken, door de zijgevel van Heuvelstraat 41 open te maken. Hoewel de welstandscommissie positief heeft gereageerd is er van de zijde van de gemeente nooit enig initiatief getoond.

Reactie

Het is niet vereist dat de gemeente een keuze moet maken tussen de Pieter Vreedestraat en de nieuwe straat. De gemeente is bekend met de plannen van de reclamant om de zijgevel van Heuvelstraat 41 open te maken. Het is aan de eigenaar/reclamant zelf om deze plannen wel of niet uit te voeren.

Voorts is op voorhand al duidelijk dat er geen draagvlak is voor etalages in de nieuwe straat.

Reactie

Er komen winkels in de nieuwe straat die daar hun voordeel hebben. Hudson's Bay is er daar slechts één van. In het gedeelte tegenover Hudson's Bay komen 2 winkels met hun voordeel aan de nieuwe straat. In hoeverre dat voor de overige winkels op de aansluiting met de Heuvelstraat en Pieter Vreedeplein gaat gebeuren, is onderwerp van gesprek met de betreffende eigenaren en uitbaters. Inzet daarbij is een aantrekkelijke, hoogwaardig afgewerkte verbinding met winkelfronten en voordeuren. Gesprekken en een goed ontwerp zijn daarvoor, naast het bestemmingsplan, een geschikt middel.

In artikel 3 van de regels van het bestemmingsplan zijn regels opgenomen met de voor "Centrum - Binnenstad" aangewezen gronden. Cliënten hebben echter geen gronden kunnen ontdekken binnen het plangebied met deze bestemming.

Reactie

Gebleken is dat door een technische fout niet de correcte digitale verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl is geplaatst. De fysiek ter inzage gelegde verbeelding bevatte wel de bestemming Centrum Binnenstad. Het betreft overigens 2 strookjes grond van 50 cm breed. Door deze fout is reclamant niet in zijn belangen geschaad.

Gezien het feit dat al volledig duidelijk is wat in het plangebied zal worden gerealiseerd, is de bestemmingsomschrijving van de bestemming Verkeer en Verblijf veel te ruim omschreven. Er komen geen verkeersvoorzieningen met rijstroken (onder a). Er komt geen water (onder c), noch zullen er speelvoorzieningen worden gerealiseerd (onder d).

Reactie

Deze bestemming sluit aan op de geldende bestemmingen in de omgeving (Pieter Vreedeplein, Heuvelstraat en Pieter Vreedestraat). Het is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening om alle genoemde functies mogelijk te maken. De straat wordt ingericht als voetgangersgebied. Er komen inderdaad geen rijstroken. Maar dat is ook niet in strijd met de voorgestelde bestemming.

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat het onderhavige plan geen bouwplan bevat als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit is niet juist, de overkapping is een hoofdgebouw in de zin van artikel 1 Besluit omgevingsrecht jo. artikel 1 Woningwet.

Reactie

Inderdaad is deze paragraaf in de toelichting niet geheel correct. De overkapping dient aangemerkt te worden als bouwplan. De paragraaf inzake de economische uitvoerbaarheid dient aangepast te worden. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van eisen en regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid Wro niet noodzakelijk is.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. De op ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerde verbeelding was niet correct. Bij vaststelling zal de correcte verbeelding gepubliceerd worden. Paragraaf 8.1. Uitvoerbaarheid van de toelichting zal aangepast worden. Voor het overige zijn de zienswijzen ongegrond.

Zienswijze 4 - Mr. M. Sonderegger namens Wereldhave Nederland B.V.

De verbinding zal door Wereldhave worden gerealiseerd. Het is voor Wereldhave erg belangrijk dat het bestemmingsplan voldoende ruimte biedt om de beoogde verbinding te kunnen realiseren en in overeenstemming is met de omgevingsvergunningen voor fasen 1 t/m 4 van de herontwikkeling van het winkelgebied.

Wereldhave heeft geconstateerd dat binnen de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' is opgenomen dat ten minste 80% van de voorgevel van een hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd (art. 6.2.2. sub c onder III Ontwerpbestemmingsplan). Het Ontwerpbestemmingsplan bevat ten onrechte geen mogelijkheid om van deze regel af te wijken. Wereldhave verzoekt deze omissie in het definitieve bestemmingsplan te herstellen.

Reactie

Bij de toetsing van het bouwplan voor het poortgebouw is gebleken dat er een mogelijke interpretatie verschil kan ontstaan m.b.t. de eis, binnen de dubbel bestemming Waarde-cultuurhistorie, dat ten minste 80% van de voorgevel van een hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd. Het ontwerp van het poortgebouw bevat afgeronde hoeken. Er kan discussie ontstaan waar de voorgevel eindigt en of 80% van de voorgevel in de voorgevelrooilijn staat. Om elke discussie te voorkomen stellen we voor om een mogelijkheid om van deze eis af te wijken op te nemen in de dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie.

Voor het overige wenst Wereldhave graag zeker te weten dat het bestemmingsplan voldoende ruimte biedt om de beoogde verbinding te kunnen realiseren en in overeenstemming is met de omgevingsvergunningen voor fasen 1 t/m 4.

Reactie

De gemeente heeft de bouwplannen voor fase 1 t/m 4 getoetst aan zowel het vigerende bestemmingsplan als aan het ontwerpbestemmingsplan. Door de bovengenoemde wijziging om een binnenplanse afwijking toe te voegen, om af te wijken van de eis om ten minste 80% van de voorgevel van een hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd, zijn de bij de gemeente bekende bouwplannen voor fase 1 t/m 4 in overeenstemming met het nieuwe bestemmingsplan.

Conclusie: Zienswijze is gegrond, de regels zullen aangevuld worden met een afwijkingsmogelijkheid.

Zienswijze 5 - Stichting Behoud Binnenstad Tilburg (SBBT)

Tegen de verleende sloopvergunning voor pand Heuvelstraat 25 loopt nog een bezwarenprocedure. De sloop is bedoeld voor een ingreep waarvoor nog een bestemmingsplanwijzingsprocedure dient te worden gevolgd. De Gemeente heeft toch gemeend met allerlei gekunstelde juridische ingrepen, die geen juiste weergave zijn van de uiteindelijke bedoelingen, de rechtsgang te kunnen frustreren. De sloopvergunning is verleend binnen het bestaande bestemmingsplan met de motivering dat het een afgesloten verbinding zal betreffen met als opzet om vervolgens in een herzien bestemmingsplan de zaak om te zetten in een verbinding met als status openbaar gebied. Dit is een oneigenlijk gebruik van de regelgeving, waarbij niet op een oprechte wijze afwegingen kunnen worden gemaakt.

Reactie

Zie hiervoor de reactie onder 2 en 3.

Reclamanten willen dat de door de Gemeente onderschreven visie van Rijnboutt in heroverweging wordt genomen om in te zien dat de noodzaak en toegevoegde waarde ontbreekt om een straatje te creëren, 50m van een straat die ten koste van cultuurhistorische panden nog maar recent is opgericht.

Reactie

Zie hiervoor de reactie onder zienswijze 2 en 3.

Reclamant heeft bezwaar tegen het feit dat het onderzoek naar de verstoringsomvang voor het gehele gebied nog ontbreekt en daarmee bezwaarmakers opnieuw in de rechtsgang worden beperkt. De behandeling van de herziening dient te worden aangehouden totdat alle informatie voor inbreng beschikbaar is en het dient niet na besluitvorming te worden ingebracht.

Reactie

Zie hiervoor v.w.b. de gevolgde procedures de reactie onder 2.

Door SWECO is een zogeheten verstoringsonderzoek uitgevoerd waarbij zowel de bodemverstoringen als de archeologische verwachting in het gehele plangebied in kaart is gebracht. Voor het deel van het plangebied waar gesloopt moet worden en de nieuwe straat zal komen, is vastgesteld dat de verstoring van het bodemarchief door eerdere ingrepen en bebouwing zodanig is dat er, op een zeer beperkt gebiedje van minder dan 100 m2 na, geen sprake meer is van een archeologische verwachting. Verder onderzoek is niet zinvol of noodzakelijk. Het verstoringsonderzoek zal als bijlage bij het vast te stellen plan worden gevoegd.

Reclamant vindt dat er maatregelen moeten worden genomen om het oorspronkelijk aanzicht van Heuvelstraat 25 nog te handhaven of anders herbouwd in te passen in de gevellijn op die plek. Er heeft onvoldoende inspanning plaatsgevonden om de gevel te behouden.

Reactie

De omgevingscommissie heeft in de vergadering van 12 april 2017 als laatste in een reeks adviezen over dit bouwplan positief over de luifel geadviseerd. De luifel is een integraal onderdeel van het plan en kan niet los worden gezien van de architectuur van het totaalplan.

In hoogte en belijning sluit de luifel aan bij de andere lijnen in dit deel van de gevelwand van de Heuvelstraat en draagt eraan bij dat het nieuwe plan zich goed voegt in de architectonische ritmiek van de historische straatwand.

Het pand Heuvelstraat 25 is niet beschermd als rijks- of gemeentelijk monument. Nieuwbouwplannen zijn dan ook mogelijk op deze locatie mits deze in voldoende mate rekening houden met de karakteristieken van de gevelwand in het beschermde stadsgezicht. Dat is naar oordeel van de omgevingscommissie en het college in voldoende mate gebeurd. Daarnaast kan worden opgemerkt dat handhaving van de gevel en kapvorm niet het voor de initiatiefnemer gewenste beeld en gebruiksniveau oplevert en daarom ook geen uitgangspunt bij de planontwikkeling is geweest

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 6 - Verenging van Eigenaren Hoge Toren, Pieter Vreedeplein 79, 5038 BW Tilburg

Met het voorziene steegje zal het veiligheidsgevoel zeker afnemen. Het steegje wordt met de overkapping en de relatieve smalle doorgang in de nachtelijke uren een "gure" tunnel, waarin men bij onraad knel zit. Daar komt het vraagstuk bij dat experts twijfels hebben bij de belastbaarheid van het stuk verbinding boven het keldergedeelte. Dit kan de bereikbaarheid voor de hulpdiensten bij calamiteiten ongeoorloofd belemmeren. Het steegje trekt ook, en vooral in de winter, mensen aan waarvoor het niet bedoeld is. Tevens kan men niet voorkomen dat allerlei rotzooi en zwerfvuil er in terecht komt. Men zal de nieuwe straat 's-avonds mijden, omdat het een gure omgeving zal zijn.

Reactie

De verbinding heeft een lengte van ca 75 m, een breedte van ca 6 m en een hoogte van ca 8 m. Daarmee kan hij worden bestempeld als een korte, overzichtelijke winkelstraat. De vormgeving van de panden, het dak en de bestrating krijgt een hoge kwaliteit en uitstraling. Wij verwachten dat het risico op zwerfvuil niet groter zal zijn

Omgevingscommissie Gemeente Tilburg

Verslag van de vergadering van 19 april 2017 in de Paleiszaal van Stads Kantoor 1, Stadhuisplein.

Aanwezig: Ben Verfürden, voorzitter
Liesbeth Brink
Ilona van Alphen
Maarten Raaijmakers
André Houtman
Leon van Meijel (niet aanwezig, schriftelijk input geleverd)

Coen van Barneveld, secretaris
Rien Grassens, plv. secretaris
Joost Op 't Hoog, ambtelijke ondersteuning

Voor adviezen zie bijlage: Adviesdeelzaken&vergaderingen

Mededelingen en afspraken

- o De commissie wordt in kennis gesteld van de onderwerpen die in het plenaire deel van deze vergadering aan de orde komen.

Commissie Voltallig

Betreffend advies uit het totale verslag

Heuvelstraat 25 2017/00038

De commissie wordt door de afdeling juridische zaken om een reactie gevraagd over het document van Van Oers Weijers architecten en een aantal gronden van Walco.

De commissie heeft kennis genomen van de kanttekeningen van Van Oers Weijers ten aanzien van de nieuwe doorbraak. De thema's die genoemd worden zijn niet nieuw en de commissie heeft de verschillende aspecten die aan de orde komen ook geopperd en tegen het licht gehouden. In meerdere gesprekken zijn aanpassingen aan de plannen de revue gepasseerd. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een tevredenstellend resultaat. Veel van de onderwerpen die zijn genoemd in het document van Van Oers Weijers hebben betrekking op het stedenbouwkundige plan. Ook op dit niveau hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden. Uiteindelijk heeft dit geleid tot het door de raad vastgestelde stedenbouwkundige plan. De commissie verwijst daarnaar.

Voor het overige is het de commissie bekend dat de sloop en de vervangende nieuwbouw op dit moment alleen betrekking hebben op Heuvelstraat 25. Daarvan getuigen de adviezen van 21 december 2016 en 18 januari 2017. De commissie stelde daarin dat er sprake is van een volwaardig en 'af' beeld betreffende het vervangende bouwwerk voor nummer 25.

Het punt van de niet-voltallige commissie snijdt geen hout, het reglement op de Omgevingscommissie biedt hiervoor ruimte. Bovendien is op 21 december 2016 door de voltallige commissie geadviseerd over de sloop en betrof het advies van 1 maart 2017 een nadere motivatie op verzoek van de afdeling juridische zaken. Daarbij hebben overigens ook de niet aanwezige leden input geleverd aan de voorzitter.

Kortom: het aangehaalde heeft allemaal de revue gepasseerd en de commissie heeft er scherp op gezeten. Ook waar het gaat om de geslotenheid van de wanden bij het begin vanaf de Heuvelstraat en hoe daar tot een voldoende resultaat te komen.

Om 14.00 uur sluit de voorzitter de vergadering.

Aldus vastgesteld op 24 april 2017,

de voorzitter,

de secretaris,

Omgevingscommissie Gemeente Tilburg

Verslag van de vergadering van 1 maart 2017 in de Ontvangstruimte van Stads Kantoor 1, Stadhuisplein.

Aanwezig: Ben Verfürden, voorzitter
Liesbeth Brink
Ilona van Alphen
Maarten Raaijmakers

Coen van Barneveld, secretaris
Rien Grassens, plv. secretaris
Dirk van Alphen, ambtelijke ondersteuning

Voor adviezen zie bijlage: Adviesdeelzaken&vergaderingen
Mededelingen en afspraken

- o De commissie wordt in kennis gesteld van de onderwerpen die in het plenaire deel van deze vergadering aan de orde komen.

Commissie Voltallig

Betreffend fragment uit het totale verslag

Sloop Heuvelstraat 25 (2017-00038-05)

Voldoet

Op verzoek van de afdeling juridische zaken motiveert de commissie haar eerdere advies.

De commissie is van mening dat sloop van het pand (nummer 25) kan worden geëigend op basis van het grotere stedelijke belang en op basis van de kwaliteit van hetgeen er voor terug gaat komen. De sloop doet geen onevenredige afbreuk aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied als geheel.

De essentie van de cultuurhistorische - en ruimtelijke waarde van het beschermde gezicht op deze locatie is de continuïteit in de straatwand (een gesloten wandkarakteristiek). De commissie heeft in de verschillende gesprekken steeds benadrukt dat de continuïteit in de straatwanden aan beide zijden gewaarborgd dient te blijven. Daarbij is aangegeven dat de zuidwand met het monument anders aangepakt kan worden als de noordwand. De noordzijde heeft meer ontwerpruimte omdat het hier geen object betreft met een beschermde monumentale status. In de ontwerp-opgave ging het er om dat een juiste balans werd aangebracht tussen historiciteit en attentiewaarde op de nieuwe verbinding (en tevens de beleving/ervaring van de identiteit van de nieuwe binnengebieden). Daarbij vond en vindt de commissie het ook essentieel dat de hiërarchie in het stratenpatroon gerespecteerd wordt. De Heuvelstraat is de primaire/dominante route. De dwarsstraten (de doorsteken) zijn ondergeschikt (waardering als toegang, niet als volwaardige straat).

Voor het realiseren van deze entree van de passage is het slopen van een op zich waardevol pand binnen het beschermd stadsgezicht noodzakelijk. De commissie heeft hier zwaar aan getild en kon daar alleen in meegaan als er iets heel moois en betekenisvol voor in de plaats komt, dat zich goed voegt in de historische structuur. Het betreffend pand is een onderdeel van een groter geheel. Het 'verhaal van de stad' laat zich in de Heuvelstraat lezen op meerdere lagen en dimensies. De Heuvelstraat is opgebouwd met een diversiteit aan panden en architectuurstijlen in verschillende tijdperiodes. Met de nieuwe invulling wordt een nieuwe tijdlaag aan het verhaal van de stad toegevoegd. Daarbij worden cultuurhistorische karakteristieken in voldoende mate gerespecteerd. De impact van de ingreep op de kwaliteit van het beschermde stadsgezicht is relatief beperkt (bezien vanuit het stedelijke niveau).

Aan de uitgangspunten m.b.t. continuïteit van de gevelwand, hiërarchie in het stratenpatroon, de kwaliteit (historiciteit) van de nieuwe invulling en de aansluiting op de belendingen is volgens de commissie alleszins voldaan.

dan op andere plaatsen, evenals het beheer daarvan. De praktijk zal moeten uitwijzen of de verbinding ook 's avonds frequent wordt gebruikt. Wat betreft calamiteiten voldoet de straat aan de normen van nood- en hulpdiensten. Zie ook de reactie op zienswijze 2.

Overigens kent de stad meerdere openbare plekken waarvan de belastbaarheid begrensd is. Borden en zonodig fysieke barrières kunnen voorkomen dat de belastbaarheid wordt overschreden.

In de toelichting wordt gesproken over openbaar gebied. Echter, door allerlei gekunstelde constructies worden reeds omgevingsvergunningen afgegeven, die vooruit lopen op de herziening van het bestemmingplan.

Reactie

Zie hiervoor de reactie op zienswijze 2.

De verbinding is in strijd met de visie "Versterking Kernwinkelgebied Centrum Tilburg " Uit de studie van Rijnboutt is helder dat de noodzaak voor de verbinding ontbreekt.

Reactie

In de studie van Rijnboutt is niet letterlijk aangegeven dat de verbinding er moet komen. Wel is de problematiek van het kernwinkelgebied daarin weergegeven. Die problematiek betreft de structuur van het kernwinkelgebied en de toekomstbestendigheid ervan. Er kan nu geen prettig 'winkelrondje' worden gelopen. Daarvoor is nu de 'ladderstructuur' bedacht, waarin de verbinding een belangrijke rol speelt. Om een aantrekkelijke Binnenstad te blijven en om groei te accommoderen moet er ruimte voor ontwikkeling van het Kernwinkelgebied in de Binnenstad van Tilburg worden gevonden. Dat is vervolgens uitgewerkt in 2 stedenbouwkundige plannen, voor het Stadhuisplein en omgeving en voor de Verbinding. De verbinding zal bijdragen aan de versterking en concentratie van het winkelaanbod, revitalisering van de openbare ruimte en een betere combinatie van winkel- en woningaanbod in de Binnenstad. Kortom, het verblijfsklimaat in het hart van onze stad krijgt een grote impuls.

Overleg is tot op heden niet mogelijke geweest. Bewoners hebben meerdere malen de wethouder daartoe opgeroepen. Ook vanuit de Commissie Vestigingsklimaat is hij op 13 maart 2017 daartoe opgeroepen. Hij geeft daar geen gehoor aan. De informatieavonden hebben het karakter van een "fait accompli".

Reactie

Er is een informatieavond georganiseerd op 20 juli 2016 inzake de voorbereidingen voor het stedenbouwkundig plan. Daarna hebben er meerdere bewonersavonden plaatsgevonden met de bewoners van het Pieter Vreedeplein. Enerzijds om de beoogde nieuwe woontoren aan het plein te bespreken, maar anderzijds ook om de totale plannen en plan voor de nieuwe straat te bespreken. Er is een informatieavond geweest voor het bestemmingsplan van de nieuwe verbinding op 23 januari 2017. Op een aantal van deze avonden is ook de wethouder aanwezig en aanspreekbaar geweest. Daarnaast heeft reclamant meerdere brieven gestuurd die schriftelijk zijn beantwoord door de gemeente.

In wiens belang wordt deze verbinding aangelegd.

Reactie

De verbinding wordt aangelegd voor de inwoners, ondernemers, winkeliers en bezoekers van de stad Tilburg. De verbinding zal bijdragen aan de versterking en concentratie van het winkelaanbod, revitalisering van de openbare ruimte en een betere combinatie van winkel- en woningaanbod in de Binnenstad.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.