

Aan: Gemeente Tilburg
Van: Chris Huisman
Kenmerk: BP/2017/CH
Datum: 6 april 2017
Betreft: Toelichting burgerparticipatie i.v.m. verplaatsing winkelcentrum Bernardusplein

Inleiding

De huidige vestiging van Aldi aan het Bernardusplein is te klein en er is geen ruimte voor uitbreiding. Naar aanleiding daarvan is een voorstel uitgewerkt om de Aldi voor de wijk te behouden en wel door deze te verplaatsen naar de nabij gelegen locatie van het Vakcollege aan de Reitse Hoevenstraat 10-12. De gemeente heeft daarop aangegeven dat zij de voorgestane ontwikkeling wenselijk acht met dien verstande dat naast de Aldi ook de overige winkeliers van het Bernardusplein naar de nieuwe locatie worden verplaatst en dat de publiekrechtelijke bestemming detailhandel op het Bernardusplein wordt doorgehaald en gewijzigd in woningbouw.

Burgerparticipatie

De winkels op het Bernardusplein fungeren als buurtsteunpunt en hebben daarmee een grote maatschappelijke relevantie. In verband met de beoogde verplaatsing van de betreffende winkels en de herontwikkeling van de huidige winkelplint tot woningbouw, is het dan ook evident dat het ontwerp in goed overleg met diverse belanghebbenden afgestemd moet worden. Dit sluit tevens aan op de doelstelling van de gemeente om bij ontwikkelingstrajecten aandacht te schenken aan een goede burgerparticipatie; het (pro)actief meenemen van toekomstige gebruikers, belangengroepen en de omgeving in een ruimtelijke ontwikkelingstraject.

Overleg met belanghebbenden

Ook voor de initiatiefnemer is het belangrijk om te komen tot een maatschappelijk gedragen ontwikkeling. Om die reden hebben er afgelopen jaar diverse overleggen, bijeenkomsten en presentaties plaats gevonden met de belanghebbenden. Enerzijds om draagvlak te creëren voor de voorgestane ontwikkelingen en anderzijds om de wensen en ambities vanuit de diverse stakeholders zo veel als mogelijk te verwerken in het ontwerp.

Winkeliers Bernardusplein

In verband met de voorwaarde van de gemeente dat naast de Aldi ook de overige winkeliers van het Bernardusplein naar de nieuwe locatie dienen te worden verplaatst, heeft er op 2 februari 2016 een winkeliersbijeenkomst plaats gevonden. Deze bijeenkomst had als voornaamste doel te informeren over de voorgenomen ontwikkeling en de mogelijkheden te verkennen voor een evt. verplaatsing.

De aanwezigen gaven aan positief te zijn over de voorgenomen ontwikkeling. Immers, de nieuwe locatie kenmerkt door een betere bereikbaarheid en zichtbaarheid en daarnaast biedt een nieuwe Aldi met meer dan voldoende parkeerplaatsen ook voor hen mogelijkheden. Het schetsontwerp voor een bazaar werd niet positief ontvangen; men had meer behoefte aan een traditionele opzet van de winkels. Naar aanleiding hiervan is het schetsontwerp aangepast.

Vervolgens hebben er individuele gesprekken plaats gevonden om de huidige huursituatie en evt. wensen t.a.v. de toekomstige situatie te inventariseren. Daarnaast zijn er onderhandelingen met de betreffende winkeliers gevoerd, welke uiteindelijk hebben geresulteerd in het feit dat er met alle winkeliers algehele overeenstemming is bereikt over de (financiële) voorwaarden voor de verplaatsing.

Na het Collegebesluit d.d. 9-12-2016 is er op 21 december 2016 wederom een winkeliersbijeenkomst georganiseerd, waarbij de betreffende winkeliers zijn ingelicht over het genomen besluit en het vervolg van het (ontwerp)proces.

Tiwos

In het kader van de Taskforce Betaalbaar Wonen heeft Tiwos de verplichting op zich genomen om ca. 70-90 appartementen te realiseren op het naastgelegen perceel aan de Reitse Hoevenstraat. Uitgangspunt voor de gemeente is dat er sprake is van een integrale benadering voor het gehele perceel, waarbij er procesafspraken worden gemaakt om beide initiatieven in ruimtelijke zin zo goed als mogelijk aan elkaar te koppelen. Om die reden hebben er vanaf maart 2016 diverse overleggen plaats gevonden over de stedenbouwkundige opzet van beide plannen. Tiwos heeft daarbij aangegeven zich te kunnen conformeren aan de ruimtelijke invulling van het deelplan van de Aldi en overige winkeliers van het Bernardusplein. De massa en oriëntatie van de door Tiwos voorgestane bebouwing zal hier dan ook op worden afgestemd.

Tevens is onderzocht op welke wijze beide plannen elkaar kunnen versterken. Ondanks de wens tot dubbelgebruik van de parkeerplaatsen van de winkels, is uiteindelijk gezamenlijk geconcludeerd dat het niet wenselijk is om een verbinding tussen beide plandelen te realiseren. Dit is niet alleen gedaan in het kader van sociale veiligheid, maar is ook een gevolg van de voorgestelde routing van het vrachtverkeer t.b.v. de bevoorrading van de winkels.

Tiwos is tevens eigenaar van het naastgelegen perceel, dat in gebruik is door Traverse en dat momenteel volledig wordt gerenoveerd/vernieuwd. In verband met de (beperkte) afstand tussen deze en de nieuw te realiseren bebouwing, heeft Tiwos aangegeven dat de laad- en losactiviteiten van de winkels niet tot onaanvaardbare geluidsoverlast mogen leiden. Naar aanleiding daarvan is afgesproken dat er aanvullende bouwkundige of akoestische maatregelen worden getroffen op het moment dat de wettelijke normen zullen worden overschreden.

Tot slot is besproken dat zowel de (dak)installaties als de bevoorrading van de winkels zoveel als mogelijk aan het zicht van de toekomstige bewoners van de appartementen onttrokken moet worden. Het vorenstaande moet er echter niet toe leiden dat er een 'achterkant-situatie' ontstaat met een hoge dichte gevel. Zodra er sprake is van een onaanvaardbare geluidsoverlast als gevolg van het laden en lossen

Verenigingen van Eigenaren

Boven de winkels op het Bernardusplein zijn een aantal woningen gelegen, waarbij sprake is van een verdeeld eigendom. Alle eigenaren zijn verenigd in een tweetal Verenigingen van Eigenaren: VvE Bernardusplein 17-28 en VvE Bernardusplein 32-43.

Op 9-12-2016 heeft er overleg plaats gevonden met een afvaardiging van het bestuur van beide Verenigingen van Eigenaren, waarbij de voorgestane ontwikkeling en de inhoud van het

Collegebesluit is toegelicht en geruchten t.a.v. de algehele sloop van het complex werden ontkracht. De voorgenomen herontwikkeling van de winkels tot woningen werd positief ontvangen. De aanwezigheid van de winkels zorgt weliswaar voor de nodige levendigheid, maar leidt ook tot de nodige overlast van vrachtverkeer, hangjongeren en zwerfvuil. De aanwezigen gaven aan graag betrokken te worden bij de verdere planuitwerking en spraken de hoop uit dat ook de omliggende openbare ruimte door de gemeente wordt aangepakt.

Communicatie met omgeving en overige belanghebbenden

N.a.v. het Collegebesluit is er op 9 december 2016 een informatiebrief verspreid onder de direct omwonenden van het Bernardusplein, waarin de inhoud van het Collegebesluit wordt toegelicht. Tevens wordt in deze brief een aankondiging gedaan van een informatiebijeenkomst, zodat men zich een goed beeld kan vormen van de plannen voordat de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart.

Op 28 maart 2017 is vervolgens een informatiebijeenkomst voor de omwonenden van zowel het plangebied aan de Reitse Hoevenstraat als het plangebied aan het Bernardusplein georganiseerd. Voorafgaand aan deze bijeenkomst zijn de omwonenden middels een brief op de hoogte gesteld en expliciet uitgenodigd om aanwezig te zijn. Er was dan ook sprake van een hoge opkomst. Tijdens de bijeenkomst is een mondelinge toelichting gegeven op de status van de plannen alsmede inzage gegeven in de globale planning. Ook zijn de eerste ontwerpen gepresenteerd van de nieuwbouw op de locatie aan de Reitse Hoevenstraat en de herontwikkeling van de plint van het Bernardusplein.

De bijeenkomst was druk bezocht en het gros van de aanwezigen was (zeer) positief over de voorgenomen ontwikkelingen. Men betreurde het wel dat slechts de gevel van de plint van het Bernardusplein werd vernieuwd; liever had men dat de gevel van het gehele complex werd gerenoveerd. Daarnaast werden nog wat suggesties geplaatst bij het gepresenteerde ontwerp:

- Het tweezijdig oriënteren van de woningen op het Bernardusplein, zodat er ook een 'voorkant' ontstaat t.p.v. de woningen aan de Don Boscostraat. Als gevolg hiervan is er enig (toe)zicht op deze straat, waardoor de sociale veiligheid toeneemt.
- Het dichtzetten van de onderdoorgang tussen de twee bouwblokken op het Bernardusplein i.v.m. overlast van hangeugd en drugsverslaafden. Aangezien de grond in eigendom is van de gemeente, zal in overleg met de gemeente naar een passende oplossing worden gezocht.
- Het aanpassen van de omliggende openbare ruimte rond het Bernardusplein ter bevordering van de leefbaarheid. Mogelijk dat een aantal parkeerplaatsen opgeheven kunnen worden en vervangen door een groeninrichting met speelvoorzieningen. Ook dit punt zal worden besproken met de gemeente.

Naast het overleg met bovengenoemde belanghebbenden, is ook in meer algemene zin gecommuniceerd over het project. Zo heeft de lokale pers n.a.v. het Collegebesluit gecommuniceerd over de voorgenomen ontwikkeling.

Tot slot

Het bovenstaande traject heeft er mede toe geleid dat er maatschappelijk draagvlak is gecreëerd voor de voorgenomen ontwikkelingen. Met deze integrale oplossing wordt niet alleen het bestaande voorzieningenniveau voor de wijk behouden, maar zal ook de leefbaarheid voor (de omgeving van) het Bernardusplein verbeteren door herbestemming van de achterblijvende winkelruimte tot wonen. Getracht zal worden om de wensen en ambities vanuit de diverse betrokken stakeholders zo veel als mogelijk mee te nemen bij de verdere uitwerking van het ontwerp.