

Voorstel aan de raadscommissie

Fysiek

Vergadering 6 december 2010
Onderwerp Raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Binnenstad"
Nummer Fys 140
In raad op 20 december 2010

Korte inhoud Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

Het bestemmingsplan "Binnenstad", inclusief bijlagen, ligt ter inzage in de leeskamer van de raad en is tevens in te zien op de site van de raad (www.raadtilburg.nl => vergaderstukken) bij de agendastukken voor deze vergadering.

De link naar het digitaal raadpleegbare bestemmingsplan is te vinden op de site van de raad bij de agendastukken voor deze vergadering en op de site van de gemeente Tilburg (www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen).

Punten waarover advies wordt gevraagd Standpunt innemen over raadsvoorstel-/besluit.

Vroeger(e) standpunt(en) van de fracties van de raadscommissie

Verslag

Kopie ter Afdoening
Aan Gebiedsontwikkeling/5429251

Raadsvoorstel

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Binnenstad

Bijlagen/nummer
Dienst/afdeling/sector

Gebiedsontwikkeling/Stedenbouw /Team Juridische begeleiding

Aan de raad,

Aanleiding

Het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad omvat het gebied dat wordt omsloten door de Cityring. De ontwikkellocatie Pieter Vreedeplein fase II (omgeving Magazijnstraat) maakt geen deel uit van onderhavig bestemmingsplan. Reden hiervoor is dat er een voorkeursrecht gemeente gevestigd is. Opnemen van dit gebied in het bestemmingsplan Binnenstad zou betekenen dat het voorkeursrecht zal vervallen hetgeen niet wenselijk is. Voor dit plangebied zal te zijner tijd een apart bestemmingsplan gemaakt worden.

De aanleiding voor het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor de Binnenstad is drieledig.

1. Voor het plangebied gelden nu 14 deelplannen die zijn vastgesteld vóór het jaar 2000 en dus toe zijn aan een wettelijk voorgeschreven actualisering. Daarnaast zijn die plannen onderling qua aard en definitie verschillend en beoogt het nieuwe plan meer eenheid te brengen in het plangebied.

2. De ministers van de (voormalige) ministeries OCW en VROM zijn voornemens om een zeer groot deel van het plangebied aan te wijzen tot Rijksbeschermd Stadsgezicht. De procedure hiervoor is reeds in 2005 in gang gezet. Een Rijksbeschermd Stadsgezicht dient volgens de Monumentenwet planologisch verankerd te worden in een bestemmingsplan. In deze nota wordt later nog aandacht besteed aan het Rijksbeschermd Stadsgezicht.

3. Tot slot is in de achterliggende jaren geconstateerd dat vele gewenste ontwikkelingen in de Binnenstad geen doorgang konden vinden omdat de vigerende bestemmingsplannen de mogelijkheden beperkten of de procedure tot aanpassing van het bestemmingsplan voor de initiatiefnemers teveel tijd vroeg.

Relatie met eerdere besluiten

d.d. 24 augustus 2010 (collegebesluit ontwerpbestemmingsplan)
d.d. 11 oktober 2010 (besluit raad advies beschermd stadsgezicht)

Uitwerking voorstel

A. Inhoud/opzet bestemmingsplan

In het voorliggende bestemmingsplan is invulling gegeven aan de beoogde doelstellingen. Er is balans gevonden tussen enerzijds het behoud van het bestaande karakter van de Binnenstad en anderzijds het bieden van meer mogelijkheden om te komen tot verdere ontwikkeling van die Binnenstad. Het behoud van het bestaande karakter wordt bereikt door beperkingen te stellen aan wijzigingen van de uiterlijke verschijningsvorm. De daartoe geldende bouwregels voorkomen dat (meer dan 2) panden kunnen worden samengevoegd of dat met name beeldbepalende gevels worden aangepast. Door (grootschalige) verbouwingen van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden niet of slechts onder voorwaarde te faciliteren in het bestemmingsplan wordt tevens voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen het woon- en leefklimaat in grote mate aantasten.

gemeente Tilburg

Nieuwe ontwikkelingen worden vooral mogelijk gemaakt door flexibiliteit aan te brengen in het toestaan van nieuwe functies in de aanwezige panden.

Bestemmingen

In het bestemmingsplan wordt gewerkt met de volgende bestemmingen:

Wonen en Wonen gestapeld

Deze bestemming is opgenomen voor een drietal woongebieden (exclusieve woonbestemming waarbij wel een beroep aan huis mogelijk is), te weten:

- omgeving Bodehof, Antoniusstraat, Posstraat, Karrestraat
- omgeving Wingerdhoek, Roemerhof, Langestraat
- omgeving Schoolstraat, Vincentiusstraat

Gemengd Binnenstad

Deze bestemming gaat gelden voor een tweetal gemengde gebieden namelijk

- omgeving Noordstraat, Fabriekstraat
- omgeving Tuinstraat, Telefoonstraat

In deze straten zullen op de begane grond ruime functiemogelijkheden worden toegestaan maar zal het wonen vanaf de 1^e etage exclusief zijn. Dit is niet van toepassing als één van deze functies ten tijde van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan op de verdieping(en) als bestaand is aan te merken volgens de laatst verleende bouwvergunning.

Centrum Binnenstad

Deze bestemming is opgenomen voor de overige straten (o.a. Spoorlaan, Stationsstraat, Willem II straat, Nieuwlandstraat, Schouwburging, Heuvelstraat, Paleisring, Stadhuisplein, Pieter Vreedeplein) met uitzondering van het horecaconcentratiegebied. Binnen deze bestemming zijn ruime functiemogelijkheden toegestaan op de eerste 2 bovengrondse bouwlagen. Vanaf de 3^e bouwlaag zal het wonen exclusief zijn. Dit is niet van toepassing als één van deze functies ten tijde van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan op de overige verdiepingen als bestaand is aan te merken volgens de laatst verleende bouwvergunning.

Centrum Horeca

Deze bestemming geldt voor het gebied dat is aangewezen tot Horecaconcentratiegebied (HCG) zoals de o.a. Heuvel, Heuvelring, Piusplein, Stadhuisstraat en Oude Markt. Binnen deze bestemming wordt hetzelfde mogelijk gemaakt als binnen de bestemming Centrum Binnenstad aangevuld met mogelijkheden voor horecavestigingen in de categorieën 1 t/m 3. Binnen de overige bestemmingen worden horecavestigingen niet rechtstreeks mogelijk gemaakt. Hierop wordt verderop in deze nota nog teruggekomen.

Daarnaast geldt voor het openbaar groen de bestemming *Groen* en voor de wegen en pleinen respectievelijk de bestemmingen *Verkeer* en *Verkeer-Verblijf*.

Tot slot zijn de volgende panden aangeduid met een aparte bestemming:

- brandweerkazerne (*Bedrijf- uitsluitend brandweerkazerne*)
- tankstation (*Bedrijf-Verkooppunt Motorbrandstoffen*)
- Heikese kerk en Kapelhof (*Maatschappelijk met de aanduiding religie*)
- Joodse Synagoge en Pauluskerk (*Centrum-Binnenstad minus een aantal aanduidingen*)

Waarde-cultuurhistorie

Deze bestemming geldt als dubbelbestemming voor het deel van het plangebied dat aangewezen zal worden tot Rijksbeschermd stadsgezicht. Deze dubbelbestemming brengt een aanlegvergunningenstelsel en bijzondere

gemeente Tilburg

(beperkende) bouwregels voor de hoofdgebouwen met zich met het doel om het cultuurhistorisch karakter te beschermen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen monumenten, cultuurhistorisch waardevolle panden en overige panden.

B. Ontwikkelgebieden Visie Binnenstad Tilburg

Het plangebied omvat geen gebieden die zijn aan te wijzen als ontwikkelgebied. Op diverse locaties bestaan daartoe wel initiatieven maar de planvorming daarvoor is onvoldoende uitgewerkt om het toekomstige bestemmingsplan daarop af te stemmen. Het gaat om de omgeving van het Burgerijpad (ook wel bekend als het Tehatex-terrein), de driehoek die wordt omsloten door de Noordstraat, de Stationsstraat en de Fabriekstraat, en het zogenaamde Scalaterrein (achter het voormalige Poppenmuseum in de Telefoonstraat). Zodra eventuele plannen voor deze terreinen meer vorm krijgen zal daarvoor een eigen planologische procedure moeten worden gevolgd.

Ook de op handen zijnde ontwikkeling van de Visie Binnenstad Tilburg, die door BRO wordt uitgevoerd, geeft onvoldoende kaders om nu al in het bestemmingsplan op te nemen. Indien de beoogde totstandkoming van het zogenaamde winkelrondje vraagt om een aanpassing van het bestemmingsplan, dan moet daarvoor een aparte ruimtelijke procedure worden doorlopen. Een bestemmingsplanherziening kent een doorlooptijd van ca. 35 weken vanaf het moment dat het concept ontwerp-bestemmingsplan gereed is.

C. Rijksbeschermd Stadsgezicht

De aanwijzing van een gebied tot Rijksbeschermd Stadsgezicht geschiedt op basis van artikel 35 van de Monumentenwet. De procedure tot aanwijzing van de Stadskern Tilburg tot Rijksbeschermd Stadsgezicht is reeds in gang gezet. De ministers van de (voormalige) ministeries OCW en VROM hebben hiertoe een voorstel gedaan. Zowel de gemeenteraad als Gedeputeerde Staten brengen hierover een advies uit. De provincie heeft reeds aangegeven hierover positief te adviseren. Ook de gemeenteraad heeft in de vergadering van 11 oktober 2010 een positief advies uitgebracht waarna de ministers snel tot aanwijzing kunnen overgaan. De Monumentenwet vereist dat de gemeenteraad ter bescherming van het beschermd stadsgezicht een beschermend bestemmingsplan vaststelt. Door de procedure tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht en het bestemmingsplan in tijd gelijk op te laten lopen voorkomt dat bouwaanvragen in het gebied `aangehouden` moeten worden omdat er wel een beschermd stadsgezicht is maar nog geen beschermend bestemmingsplan. Een dergelijke situatie van aanhouding is niet wenselijk omdat stagnatie van bouwinitiatieven de ruimtelijke dynamiek uit de binnenstad zou weghalen.

D. Vooroverleg en burgerparticipatie

Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is besproken in het 'Vooroverleg Wro Provincie Noord-Brabant, Vrom, gemeente Tilburg' d.d. 28 januari 2010. Vanuit de provincie waren er geen opmerkingen in het kader van het overleg. De VROM inspectie gaf aan dat het plan aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed moest worden voorgelegd.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is op 20 mei 2010 onder vermelding van een reactietermijn van vier weken verzonden naar de in artikel 3.1.1 genoemde overleginstanties, aangevuld met enkele organisaties, die de gemeente op vrijwillige basis de mogelijkheid wenste te geven op het concept te reageren. De aangeschreven instanties hebben of niet gereageerd of aangegeven geen opmerkingen te hebben op het concept-ontwerp bestemmingsplan. De Kamer van Koophandel heeft haar complimenten uitgebracht, mede gelet op het gebruik maken van de Lijst Functiemenging in het bestemmingsplan.

gemeente Tilburg

De VROM inspectie heeft bij mail van 20 mei 2010 laten weten niet binnen de gestelde termijn te kunnen reageren in verband met het nog niet ontvangen advies van de RCE (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed). Op 12 juli 2010 is de gecoördineerde rijksreactie ontvangen. De Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed heeft het concept-ontwerp bestemmingsplan beoordeeld en is tot de conclusie gekomen dat het plan voldoende voorziet in het rechtsvervolg zoals genoemd in artikel 36 van de Monumentenwet 1988 met betrekking tot de van rijkswege voorgenomen aanwijzing van de stadskern van Tilburg als beschermd stadsgezicht.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is op 21 april 2010 besproken met de Monumentencommissie. De Monumentencommissie heeft een positief advies gegeven.

Burgerparticipatie

Op 15 juni 2010 is ter uitvoering van het bepaalde in de door de raad vastgestelde Handreiking Burgerparticipatie een informatieavond gehouden in Stadskantoor 1 in Tilburg. Aan deze avond is op 26 mei 2010 een bijeenkomst voorafgegaan voor vertegenwoordigers van bewonersverenigingen, winkeliersverenigingen, verenigingen van eigenaren en andere belangenorganisaties. Tijdens deze informatieavonden is een toelichting gegeven op de aard en het doel van het bestemmingsplan. Daarnaast is het concept van de verbeelding gepresenteerd. Tevens is de gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen en was er de mogelijkheid een formulier in te vullen.

De belangrijkste opmerkingen op de avonden betroffen de horecaregeling zoals deze was opgenomen in het concept-ontwerpbestemmingsplan. In het concept was het binnen de bestemmingen Centrum Binnenstad en Gemengd Binnenstad mogelijk met een binnenplanse afwijking (voor de inwerkingtreding van de Wabo ontheffing genaamd) om horecavestigingen in de categorie 1 (max. 150 m²) en 2 (max. 500 m²) toe te staan onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van de in de omgeving aanwezige functies (in het bijzonder de woonfunctie) en dat het vestigen van de horeca past binnen het vastgestelde horecabeleid. Met name bewoners van Binnenstad West (o.a. Tuinstraat en Noordstraat) hadden moeite met deze regeling uit vrees voor de komst van relatief grote horecagelegenheden die overlast zullen veroorzaken.

Naar aanleiding van deze opmerkingen is de regeling enigszins aangepast in het ontwerpplan.

Hierbij is niet alleen aansluiting gezocht bij hetgeen is opgenomen in het vastgestelde horecabeleid, de nota 'Over smaak valt best te twisten' maar ook bij de regeling zoals deze in het nu vigerende bestemmingsplan Centrum 1^e herziening (het geldende bestemmingsplan voor het grootste deel van het plangebied van de Binnenstad) is opgenomen.

Belangrijkste aanpassing t.o.v. het concept ontwerpbestemmingsplan is dat binnen de bestemming Gemengd-Binnenstad alleen een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen voor horeca 1 (tot 150 m² nvo) en alleen voor de straten die genoemd staan in de vastgestelde horecanota, te weten Tuinstraat, Noordstraat en Telefoonstraat. Voor het toestaan van horeca 2 binnen deze bestemming zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Aan genoemde binnenplanse afwijkingsmogelijkheid en wijzigingsbevoegdheid voor horeca 1 en 2 worden verder de volgende voorwaarden verbonden:

- door het verlenen van de binnenplanse afwijking/wijziging mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige functies, waarbij in het bijzonder de woonfunctie;
- vestiging van de functie horeca is uitsluitend op de begane grond

- toegestaan;
- het vestigen van de horeca moet passen binnen het vastgestelde horecabeleid;
- de nieuwe horecavestiging dient bij te dragen aan het realiseren van een evenwichtig horeca-aanbod;
- er mag geen sprake zijn van ontoelaatbare publieks- en verkeersaantrekking, mede in verband met eventueel reeds in de directe omgeving aanwezige horecavestigingen.

Binnen de bestemming Centrum Binnenstad is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen voor horeca 1 en 2 indien de horecavestiging gelegen is aan dan wel georiënteerd is op de volgende straten: Heuvelstraat, Nieuwlandstraat, Willem II straat, Stationsstraat, Spoorlaan, Schouwburgring, Pieter Vreedeplein en Pieter Vreedestraat, Stadhuisplein, Stadhuisstraat, Monumentenstraat/Alexanderstraat, Juliana van Stolbergstraat. Binnenplannen kan afgeweken worden indien voldaan wordt aan de bovengenoemde voorwaarden zoals deze ook gelden t.a.v. de bestemming Gemengd Binnenstad.

Ook zijn een beperkt aantal opmerkingen gemaakt over de erfbebouwingsregeling die door een aantal als te ruim werd ervaren (vrees `ingebouwd` te raken). De regeling is zodanig opgesteld dat binnen het op de verbeelding aangeduide erf bij de bestemmingen Centrum-Binnenstad en Gemengd-Binnenstad 50% bebouwd mag worden met aan- uit en bijgebouwen met een goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 4,5 meter. Er is binnen deze bestemmingen een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen voor het geheel bebouwen van het erf en een maximale bouwhoogte van 7 meter bij andere gebouwen dan woningen. Aan deze afwijkmogelijkheid zijn wel een aantal voorwaarden verbonden (bijv. ruimtelijke inpasbaarheid en rekening houden met evt. zichthoeken vanuit belendende percelen). Voor de bestemming Wonen geldt de erfbebouwingsregeling zoals deze conform de Tilburgse Plansystematiek ook is opgenomen voor de overige bestemmingsplannen in de stad.

Deze erfbebouwingsregeling sluit enerzijds aan bij de Tilburgse Plansystematiek en houdt anderzijds rekening met de bebouwingsmogelijkheden uit het nu nog voor het grootste deel van het gebied geldende bestemmingsplan Centrum 1^e herziening. Door middel van het opnemen van een ontheffingsmogelijkheid onder een aantal (ruimtelijke) voorwaarden wordt elk plan waarbij een grotere hoogte of bebouwingspercentage aan de orde is op ruimtelijke aanvaardbaarheid getoetst.

Tot slot zijn er nog diverse opmerkingen op perceelsniveau gemaakt waarbij functies niet overal juist op de concept verbeelding waren aangegeven. Deze opmerkingen hebben nog geleid tot een aantal aanpassingen.

E. Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging zijn 22 zienswijzen binnen gekomen op het ontwerp-bestemmingsplan. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. Er zijn 2 zienswijzen pro forma ingesteld met het verzoek om een termijn aan te geven waarbinnen deze zienswijzen nader aangevuld kunnen worden. Deze indieners zijn tot 1 november 2010 in de gelegenheid gesteld hun zienswijze nader aan te vullen. De indieners van zienswijze 18 en zienswijze 22 hebben hun zienswijze bij brief van 1 november 2010, ingekomen op 1 november 2010 nader aangevuld. De aanvulling van zienswijze 22 is ingediend namens 25 buurtbewoners. Navolgend worden de ingekomen zienswijzen per zienswijze behandeld.

Zienswijze 1:

De indiener pleit ervoor om de mogelijkheid tot Bed and Breakfast (en andere vormen van logies zoals hotellerie) in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Standpunt van het college van Burgemeester en Wethouders:

Aangezien het ontstaan van Bed and Breakfast adressen in de binnenstad een wenselijk ontwikkeling is zal deze mogelijkheid als bijbehorende voorziening worden opgenomen binnen de bestemmingen Centrum Binnenstad, Centrum Horeca, Gemengd Binnenstad, Wonen en Wonen-Gestapeld. In de begrippen in artikel 1 zal een definitie van Bed and Breakfast worden opgenomen, een en ander zoals opgenomen in de vastgestelde Plansystematiek bestemmingsplannen Tilburg. Hotels worden in het geldende horecabeleid aangeduid als horeca categorie 3 en zijn mogelijk binnen het horecaconcentratiegebied, het gebied dat in het bestemmingsplan is aangeduid met de bestemming Centrum Horeca.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en de regels zullen hierop worden aangepast.

Zienswijze 2:

De indiener wenst het Burgerijpad nadrukkelijk vermeld te zien in de artikelen 7.6.2. en 7.7.1. om op termijn de kans op een succesvolle ontwikkeling van het dwaalgebied te vergroten.

Standpunt van het college van Burgemeester en Wethouders:

Het Burgerijpad is noch in het geldende bestemmingsplan Centrum 1^e herziening noch in de vastgestelde horecabeleidsnota 'Over smaak valt best te twisten' opgenomen als straat waarlangs horecavestigingen mogelijk zijn. Aangezien in het bestemmingsplan een vertaling plaatsvindt van het geldende beleid zal het Burgerijpad niet in de artikelen 7.6.2. en 7.7.1. worden opgenomen als straat waar een afwijkings- c.q. wijzigingsbevoegdheid voor horecavestigingen kan worden toegepast. Indien het op termijn wenselijk geacht wordt horeca aan het Burgerijpad te ontwikkelen/toe te staan zal hiervoor een aparte planologische procedure op zijn plaats zijn..

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en de regels zullen hier niet op aangepast worden.

Zienswijze 3:

De indiener maakt bezwaar tegen een hoofdbebouwingsvlak met een diepte van 14 meter op de hoek Nieuwlandstraat-Korte Tuinstraat terwijl dit in het oude bestemmingsplan 10 meter was.

Standpunt van het college van burgemeester en wethouders:

Op de hoek Nieuwlandstraat-Korte Tuinstraat is nu reeds gedeeltelijk hoofdbebouwning in 2 lagen met een diepte van 14 meter aanwezig zodat het toekennen van een hoofdbebouwingsvlak met deze diepte hier op z'n plaats is. Voor het gedeelte van het bouwvlak dat nu in 1 bouwlaag is gebouwd (pand Cheap Bikes), zal de diepte van het bouwvlak worden teruggebracht tot maximaal 10 meter conform het geldende bestemmingsplan 'Centrum 1^e herziening'. Op basis van de systematiek die voor de gehele Binnenstad wordt toegepast en die gebaseerd is op de vastgestelde Plansystematiek bestemmingsplannen Tilburg bedraagt de maximale bouwhoogte binnen de bestemming Centrum Binnenstad in het bouwvlak 15 meter. Ook in het nu nog geldende bestemmingsplan Centrum 1^e herziening was aan de achterzijde van het bouwvlak een bouwhoogte van 15 meter toegestaan. Tot slot wordt nog opgemerkt dat het gebied een extra

bescherming krijgt door toekenning van de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie. Binnen deze regeling geldt voor dit pand, dat overigens niet aangeduid is als monument of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dat de randhoogte niet meer mag bedragen dan de randhoogte van de bestaande bebouwing en dat deze met maximaal 3,5 meter mag worden verhoogd waarbij de eerder genoemde 15 meter niet overschreden mag worden.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk ongegrond

Zienswijze 4

De indiener maakt bezwaar tegen een hoofdbebouwingsvlak met een diepte van 14 meter op de hoek Nieuwlandstraat-Korte Tuinstraat terwijl dit in het oude bestemmingsplan 10 meter was.

Standpunt van het college van burgemeester en wethouders:

Zie hiervoor het standpunt onder 3.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk ongegrond

Zienswijze 5

De indiener wil de horecavestiging aan de Tuinstraat 114 waarvoor onlangs een ontheffing van het bestemmingsplan verleend is positief bestemd zien in het bestemmingsplan Binnenstad.

Standpunt van het college van burgemeester en wethouders:

Uitgangspunt is om bestaande vergunde horecavestigingen die gelegen zijn buiten het horecaconcentratiegebied (dus buiten de bestemming Centrum-Horeca) positief te bestemmen door hiervoor een functie-aanduiding 'horeca I' (h I) op de verbeelding op te nemen. Binnen de regels vind een verwijzing naar bestaande vergunde horecavestigingen plaats in Bijlage 3 (Register horecabedrijven binnen het plangebied).

Op 1 september 2010 is een ontheffing van het geldende bestemmingsplan 'Langestraat 1^e herziening' verleend voor het vestigen van de betreffende horeca-inrichting.

In dit specifieke geval is verzuimd de horecavestiging in het bestemmingsplan op te nemen met name omdat de horecavergunning nog niet is verleend. De horecavergunning kan op korte termijn worden afgegeven mits onder andere voldaan wordt aan de op de vergunning van toepassing zijnde inrichtingseisen. Vooruitlopend op het verlenen van de horecavergunning zal de verbeelding hier dan ook op worden aangepast en tevens zal de horecavestiging worden opgenomen in Bijlage 3 (Register horecabedrijven binnen het plangebied).

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en de verbeelding en regels (Bijlage 3 Register horecabedrijven binnen het plangebied) worden hierop aangepast.

Zienswijze 6

- a. De indiener vraagt zich af waar in bijlage 5 bij Spoorlaan 324-200 gewone benedenwoning de betekenis van het getal 200 is.
- b. Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat ingevolge artikel 5.1.1. de bestaande woonfunctie op het moment van ter inzage leggen van het bestemmingsplan en zoals weergegeven in bijlage 5 gehandhaafd dient

te blijven. Gewenst is dat de eerste twee bouwlagen ook een andere bestemming dan wonen kunnen krijgen en gepleit wordt dan ook voor het opnemen van een ontheffing voor de functies a t/m j.

Standpunt van het college van burgemeester en wethouders:

- a. In bijlage 5 bij de regels is een lijst opgenomen om de bestaande woonfuncties in het plan weer te geven, dit omdat het wenselijk is de bestaande woonfuncties te handhaven. Het getal 200 in deze lijst geeft het type woning weer, in dit geval een gewone benedenwoning. Bij de woningtypering wordt onderscheid gemaakt in diverse woningtypen met bijbehorende codering. De codes die overigens vermeld staan in deze lijst zijn overgenomen uit de woningcartotheek en hebben geen enkele relevantie voor het bestemmingsplan. Gelet hierop zullen de codes uit bijlage 5 bij de regels verwijderd worden.
- b. Aangezien inderdaad de mogelijkheid dient te bestaan dat daar waar nu op de eerste twee bouwlagen woningen aanwezig zijn ook andere functies een plek kunnen krijgen is het wenselijk in het plan een afwijkingmogelijkheid op te nemen voor het toestaan van de onder a t/m j genoemde functies.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en de regels worden hierop aangepast

Zienswijze 7

- a. Bezwaar wordt gemaakt tegen de beperking van de bouwmogelijkheden op het perceel Noordstraat 101 ten opzichte van het "oude"bestemmingsplan Centrum 1^e herziening. Qua volume, oppervlakte en gebruiksmogelijkheden veranderen de bebouwingsmogelijkheden door het nieuwe plan. De bebouingshoogte in het hoofdbebouwingsvlak wordt teruggebracht van 15 naar 12 meter en de diepte van het hoofdbebouwingsvlak wordt teruggebracht van 17,5 naar 12 meter. In het erf worden slechts aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan terwijl het nu geldende bestemmingsplan binnen de stroken bebouwd erf 1 en bebouwd erf 2 zelfstandige woningen mogelijk maakt. Op 25 september 2008 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van 3 woningen die nog niet onherroepelijk is. Op 22 november 2010 dient nog een hoger beroepszaak bij de Raad van State waarover begin 2011 een uitspraak verwacht wordt. Indien de Raad van State onverhoopt het besluit om vergunning te verlenen vernietigt staat de indiener van de zienswijzen met lege handen omdat de bouw van deze 3 woningen op basis van het ontwerp-bestemmingsplan Binnenstad niet meer mogelijk zal zijn.

Om de bezwaren ten aanzien van het verlies van bouwvolume tegemoet te komen stelt de indiener van de zienswijze het volgende voor:

- handhaving ruimtelijke invulling oude bestemmingsplan
 - doortrekken van het hoofdbebouwingsvlak met een diepte en een hoogte van 12 meter om de hoek van het perceel Noordstraat 101 waardoor vanaf de westzijde van het perceel een diepte van 22 meter ontstaat.
 - doortrekken van het hoofdbebouwingsvlak om de hoek van het perceel tot een diepte van 17 meter en daarachter een strook van 5 meter waar woningbouw mogelijk is tot een hoogte van 7 meter.
- b. Indiener maakt bezwaar tegen het gebrek aan groen en speelvoorzieningen in het noordwestelijk deel van de Binnenstad. Er wordt voor gepleit om expliciet in het bestemmingsplan aan te geven

gemeente Tilburg

waar groen- en speelvoorzieningen in dit gebied zullen worden geprojecteerd. Met name ontbeert het aan uitdagende speelgelegenheden voor jonge kinderen.

Verder wordt ervoor gepleit om de bomen in het gebied Burgerijpad in elke geval te handhaven en in het nieuwe plan te integreren en te voorkomen dat deze gekapt gaan worden.

Basisschool de Vuurvogel gaat binnenkort verhuizen en verzocht wordt om een zorgvuldig beheer van de school zodra deze leeg komt te staan.

- c. Bezwaar wordt gemaakt tegen het handhaven van de Brandweer en het benzineverkoop punt aan de Noordhoekring. Door de aanwezigheid van beide bedrijven wordt de leefbaarheid in het gebied aangetast.
- d. Gepleit wordt voor het expliciet aanwijzen van delen van het gebied Burgerijpad voor de bouw van grotere eengezinshuizen om de woonfunctie voor gezinnen in dit gebied te versterken.
- e. Voorkomen moet worden dat er nog meer hinderlijke horeca in het dwaalgebied gevestigd wordt. Voorgesteld wordt alleen horeca uit de categorie I toe te staan met uitsluiting van vestiging van cafés en bars.
- f. Gepleit wordt voor een snelle voorbereiding en uitvoering van de verschillende plannen in het gebied Burgerijpad om de kwaliteit van de woon/ en leefomgeving te verbeteren.

Standpunt van het college van burgemeester en wethouders:

a. Ten behoeve van het gewenste bouwplan van de indiener van de zienswijze is een bouwvergunning verleend, echter deze vergunning is nog niet onherroepelijk. Deze vergunning is verleend op basis van de planologische mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan Centrum 1^e herziening. Aangezien er geen zwaarwegende redenen zijn deze bouwmogelijkheden te beperken wordt voorgesteld om het bouwvlak uit het geldende plan voor het betreffende perceel over te nemen op de verbeelding.

b. In een bestemmingsplan worden de maximale gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van gronden en panden neergelegd door hieraan bestemmingen toe te kennen en hiervoor bouw-en gebruiksregels op te nemen. Binnen de bestemmingen Centrum Binnenstad, Centrum Horeca, Gemengd Binnenstad, Maatschappelijk, Wonen en Wonen Gestapeld zijn groen- en speelvoorzieningen toegestaan. De bestaande openbare groen- en speelvoorzieningen zijn opgenomen binnen de bestemming Groen. Nieuwe (openbare) groen- en speelvoorzieningen zijn mogelijk binnen de bestemming Verkeer en Verkeer-Verblijf. Het expliciet aanwijzen van groen- en speelvoorzieningen in het bestemmingsplan zouden de planologische mogelijkheden juist beperken, hetgeen niet wenselijk is gelet op toekomstige ontwikkelingen. Afgezien van de 'openbare' bestemmingen kunnen openbare groen- en speelvoorzieningen niet zonder meer worden afgedwongen binnen de overige bestemmingen die ook nog particulier eigendom zijn.

Ten aanzien van de bomen in het gebied Burgerijpad kan worden opgemerkt dat de betreffende beeldbepalende bomen zijn opgenomen op de Boomwaardezoneringskaart. Deze Boomwaardezoneringskaart dient gebruikt te worden als basis bij alle nieuwbouw-, herontwikkelings- of herstructureringsplannen in de bestaande stad. In het bestemmingsplan Binnenstad is in artikel 24 een aanlegvergunningvereiste opgenomen voor werken/werkzaamheden nabij monumentale en beeldbepalende bomen.

De (her)ontwikkeling van het Burgerijpad maakt geen onderdeel uit van dit

bestemmingsplan. Deze ontwikkeling kent zijn eigen traject. In het kader van dat traject zal ook het aspect van de in het gebied aanwezige en als beeldbepalend gekwalificeerde bomen betrokken worden.

Het beheer van basisschool De Vuurvogel is geen ruimtelijk relevante kwestie welke geregeld wordt in het bestemmingsplan.

c. In het voorliggende bestemmingsplan, waarin voornamelijk de bestaande situatie wordt vastgelegd en geen grootschalige ontwikkelingen worden meegenomen, kan voor de brandweerkazerne en het benzineverkooppunt aan de Noordhoekring niet anders dan een positieve bestemming worden opgenomen. Bij de plannen voor de herontwikkeling van het gebied, hetgeen in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde is, zullen ook deze huidige in het gebied aanwezige functies betrokken worden.

d. Zoals onder c. reeds aangegeven maakt de (her)ontwikkeling van het Burgerijpad geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Deze ontwikkeling kent te zijner tijd een eigen traject met mogelijkheden om wensen en ideeën kenbaar te maken (burgerparticipatie).

e. De horecaregeling zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan Binnenstad is nogmaals kritisch tegen het licht gehouden. In de lijn van het thans geldende horecabeleid, zoals vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde nota `Over smaak valt best te twisten` en rekening houdend met de bestaande functies in het gebied alsmede de gewenste ontwikkelrichting van het dwaalgebied wordt voorgesteld de regeling op een aantal aspecten aan te scherpen.

Zo zal zowel binnen de bestemming Centrum Binnenstad (C-BS) als de bestemming Gemengd Binnenstad (GD-BS) de binnenplanse afwijkmogelijkheid ten behoeve van horeca 1 gehandhaafd blijven. Hierbij wordt opgemerkt dat een van de voorwaarden voor het meewerken aan deze afwijking is dat het vestigen van de horeca past binnen het vastgestelde horecabeleid. Momenteel is er nader beleid in ontwikkeling voor onder meer het dwaalgebied in de vorm van beleidsregels voor exploitatievergunningen waarbij een mogelijke aanscherping van de openingstijden plaats gaat vinden. Naar verwachting zullen deze beleidsregels in de eerste helft van 2011 vastgesteld worden.

Ten aanzien van horeca 2 zal de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen afwijkmogelijkheid binnen de bestemming Centrum Binnenstad gehandhaafd blijven indien er sprake is van situering aan en oriëntatie op een van de straten Heuvelstraat, Spoorlaan, Schouwburging, Pieter Vreedeplein, Pieter Vreedestraat, Stadhuisplein, Stadhuisstraat, Monumentenstraat, Alexanderstraat of Juliana van Stolbergstraat. Deze mogelijkheid bestaat in het geldende plan immers ook. Ten behoeve van horecavestigingen van de categorie 2 binnen de bestemming Centrum Binnenstad, waarbij sprake is van een situering en oriëntatie op een van de straten Nieuwlandstraat, Willem II straat, wordt voorgesteld de ontheffingsmogelijkheid om te zetten in een wijzigingsbevoegdheid.

Ten aanzien van de binnen de bestemming Gemengd Binnenstad opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor horeca 2 wordt voorgesteld deze uit het plan te verwijderen. Medewerking verlenen aan de vestiging van een horeca 2 mogelijkheid in dit gebied zou dan alleen nog bewerkstelligd kunnen worden middels een planherziening.

f. De (her)ontwikkeling van het Burgerijpad maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Deze ontwikkeling kent zijn eigen traject. Op dit moment is niet duidelijk of en wanneer deze locatie herontwikkeld gaat worden. Hierbij is de gemeente tevens afhankelijk van (mede) ontwikkelende partijen.

Conclusie:

De zienswijze onder a is gegrond en onder e gedeeltelijk gegrond en de regels zullen hierop aangepast worden. De zienswijze onder b,c,d en f is ongegrond.

Zienswijze 8

- a. Inhoud/opzet van het ontwerpbestemmingsplan
De indiener van de zienswijze is sterk voorstander van het door de gemeente beoogde vitaliseren van het dwaalgebied waarbij echter voorop moet staan dat de woonfunctie van de Binnenstad behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt. Verzocht wordt de woonfunctie expliciet in het bestemmingsplan op te nemen en de bestemmingen die in het plan worden genoemd dienen bij de realisering getoetst en in balans gebracht te worden met de woonfunctie.
- b. Horeca
Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheid tot vestiging van horecavoorzieningen behorend tot categorie 2 (netto vloeroppervlakte 150-500 m² in het dwaalgebied alsmede van (eet)cafés en bars van categorie 1. Andere horecavoorzieningen zoals lunchrooms, restaurants e.d. zijn wel toelaatbaar. Verzocht wordt dan ook artikel 7.7.1 “wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van horeca 2” in de functiegebieden Gemengd-Binnenstad en artikel 5.6.1. “ontheffing ten behoeve van horeca 1 en/of 2 “Centrum Binnenstad zodanig aan te passen dat vestiging van horeca 2 niet mogelijk is binnen de straten behorend tot het dwaalgebied.
- c. Versterking van de woonfunctie voor gezinnen in Binnenstad-West
Verzocht wordt om bij de ontwikkeling van nieuwe locaties prioriteit te geven aan de bouw van grote eengezinswoningen.
- d. Verkeer en parkeren
De huidige parkeernorm, incl. de geldende afkoopsom, is voor startende ondernemers een barrière om zich in de Binnenstad te vestigen. Dit geldt met name voor het dwaalgebied. In het kader van het dereguleringsbeleid van de gemeente dient het parkeerbeleid voor dit gebied aangepast te worden.
Daarnaast heeft deze zienswijze inzake de bestemming parkeren betrekking op de belasting van het de Binnenstad met autoverkeer. De binnenstad is door het aantal te parkeren auto's van bewoners reeds overbelast. Dit geldt met name voor het dwaalgebied.
Er wordt voor gepleit om de bestaande gemeentelijke plannen zoals het Verkeers- en vervoersplan, de hoofdlijnennotitie Parkeerbeleid en de Bouwverordening te synchroniseren met het bestemmingsplan Binnenstad. Alleen door het ontwikkelen en uitvoeren van een integraal beleid kunnen de ambities van de gemeente met betrekking tot het dwaalgebied waargemaakt worden. Verder: parkeerplaatsen niet meer opleggen voor de betreffende locatie en geen parkeerplaatsen voor particulier initiatief meer tolereren. Verantwoordelijkheid moet gelegd worden bij de initiatiefnemer, met verwijzing naar parkeren op een van de bestaande parkeerterreinen/garages.
- e. Groen- en speelvoorzieningen in Binnenstad-West
In het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad is vrijwel geen ruimte gereserveerd voor groen- en speelvoorzieningen. Dat geldt met name in het gebied tussen de Korte Schijfstraat, Noordstraat en Noordhoekring. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan expliciet aan te geven waar groen- en speelvoorzieningen in het betreffende gebied worden

gemeente Tilburg

geprojecteerd. Dit geldt met name voor de nog te ontwikkelen locaties zoals Burgerijpad/Korte Schijfstraat, het Scalaterrein en het binnenterrein van de zogenoemde driehoek Stationsstraat-Noordstraat-Fabriekstraat.

f. **Basisschool de Vuurvogel**

Basisschool de Vuurvogel gaat binnenkort verhuizen en verzocht wordt om een zorgvuldig beheer van de school zodra deze leeg komt te staan. Zodra de school is ontruimd dreigt het gevaar van vernielingen en ongewenst gebruik.

Standpunt van het college van burgemeester en wethouders:

a. In het bestemmingsplan Binnenstad wordt voldoende rekening gehouden met het belang van wonen. De woonfunctie in de specifieke in de binnenstad gelegen woongebieden wordt beschermd door hieraan een specifieke woonbestemming toe te kennen, Wonen of Wonen Gestapeld. Binnen de andere bestemmingen, te weten Centrum Horeca, Centrum Binnenstad en Gemengd Binnenstad is wonen altijd mogelijk. Binnen deze bestemmingen zijn andere functies alleen rechtstreeks mogelijk op de eerste 2 danwel 1^e bovengrondse bouwlaag, daarboven uitsluitend wonen. Daarnaast worden de bestaande woonfuncties beschermd door het uitgangspunt zoals vastgelegd in de regels dat de bestaande woonfuncties op het moment van ter inzage leggen van het bestemmingsplan en zoals weergegeven in Bijlage 5 Bestaande woonfuncties binnen plangebied 01012009 dient te worden gehandhaafd. Slechts met een binnenplanse afwijkingmogelijkheid kan hiervan worden afgeweken.

b. Zie hiervoor het standpunt onder 7e

c. Zie hiervoor het standpunt onder 7c en d.

d. In het bestemmingsplan wordt het geldende beleid vertaald en in artikel 17.8 van de regels is bepaald dat ten aanzien van de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden de regels van de Bouwverordening gelden. In de Bouwverordening wordt weer een koppeling gelegd met de "Notitie parkeernormen 2003", zoals vastgesteld op 30 maart 2004 of zoals deze laatstelijk is vastgesteld. Indien er aanpassing van beleid plaats zal vinden dat betrekking heeft op de parkeernormen zal de bouwverordening gewijzigd worden en als zodanig van toepassing zijn bij de toetsing van bouwplannen gelegen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan Binnenstad.

e. Zie hiervoor het standpunt onder 7b.

f. Zie hiervoor het standpunt onder 7b.

Conclusie:

De zienswijze onder b is gedeeltelijk gegrond en de regels zullen hierop aangepast worden. De zienswijze onder a, c, d, e en f is ongegrond.

Zienswijze 9

Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan ten aanzien van de vestiging van horecagelegenheden in de categorieën 1 en 2 vanwege de vrees voor overlast.

Standpunt van het college van burgemeester en wethouders:

Zie hiervoor het standpunt onder 7e

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en de regels zullen hierop aangepast worden.

Zienswijze 10

De zienswijze heeft betrekking op de bouwkavel rechts van Stationsstraat 5 (voorheen genummerd Stationsstraat 1 en 3). Net als in het thans vigerende bestemmingsplan wenst men dat voor alle bouwlagen de functie kantoren mogelijk blijft. In het ontwerp-bestemmingsplan is die bestemming alleen mogelijk voor de bouwlagen 1 en 2.

Standpunt van het college van burgemeester en wethouders:

In het geldende bestemmingsplan Centrum 1^e herziening is het gebruik van de betreffende grond/pand aan de Stationsstraat inderdaad niet gelimiteerd tot een aantal bouwlagen. In het ontwerp-bestemmingsplan Binnenstad is bepaald dat de binnen de bestemming Centrum-Binnenstad toegestane functies uitsluitend op de eerste 2 bouwlagen zijn toegestaan. Dit geldt echter niet als een van die functies, bijvoorbeeld kantoor, ten tijde van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op de overige verdiepingen als bestaand is aan te merken. Deze bepaling is opgenomen ter bescherming van de woonfunctie. Het is namelijk niet wenselijk dat bovenwoningen c.q. woongebouwen (nagenoeg) geheel kunnen `verkleuren` tot panden met andere functies dan wonen en het wonen uit de Binnenstad verdwijnt.

Omdat het wenselijk kan zijn deze andere functies ook op de overige bouwlagen toe te staan, zeker ook omdat het huidige plan deze mogelijkheden biedt wordt voorgesteld een afwijkingsmogelijkheid op te nemen binnen de bestemmingen Centrum Binnenstad en Centrum Horeca. Via de afwijkingsmogelijkheid kunnen andere functies dan wonen op hoger gelegen bouwlagen worden toegestaan echter met de restrictie dat dit tot maximaal de 5^e bouwlaag kan gelden. Voor de Heuvelstraat, zuidzijde Pieter Vreedeplein, Pieter Vreedestraat en Juliana van Stolbergstraat zal deze afwijkingsmogelijkheid uitsluitend gelden ten behoeve van detailhandel. Hiermee wordt aangesloten bij de geldende mogelijkheden en wordt voorkomen dat specifieke woontorens geheel van functies zouden kunnen veranderen.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en de regels worden hierop aangepast.

Zienswijze 11

Bezwaar wordt aangetekend tegen de aanduiding Cultuurhistorische Waarde van de panden Utrechtsestraat 6-12 omdat bezwaarmaker van mening is dat dit een directe waardevermindering van het onroerend goed tot gevolg heeft.

Standpunt van het college van burgemeester en wethouders:

Het bezwaar richt zich niet tegen de constatering dat de panden op zich over cultuurhistorische waarde beschikken maar heeft uitsluitend betrekking op een mogelijke waardevermindering ten gevolge van de aanduiding cultuurhistorisch waardevol. Deze bewering wordt echter niet onderbouwd met argumenten of een taxatierapport en is verder ook in tegenspraak met de bestaande jurisprudentie ten aanzien van het aanwijzen van beschermde monumenten. Een cultuurhistorische aanduiding betekent niet dat er zonder meer een waardedaling optreedt.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 12

- a. Het adres Telegraafstraat 1, genoemd in de voorschriften van het bestemmingsplan komt niet voor binnen het plangebied.
- b. In de grijze vlakken verkeer wordt geen keuze gemaakt tussen Verkeer en Verkeer verblijfsgebied.
- c. De kaarten van de diverse onderzoeken in de planvoorschriften komen niet overeen met de kaart van het bestemmingsplan.

Standpunt van het college van burgemeester en wethouders:

- a. Het perceel Telegraafstraat 1 maakt geen onderdeel uit van het plangebied. In de regels van het bestemmingsplan komt dit adres ook niet voor. Uitsluitend in bijlage 5 wordt het adres Telegraafstraat 1 genoemd. Dit zal verwijderd worden uit deze lijst.
- b. In de digitale versie van de verbeelding wordt wel degelijk onderscheid gemaakt tussen de vlakken Verkeer en Verkeer-Verblijf. De digitale versie van het bestemmingsplan is het leidende plan.
- c. Bijlage 3 geeft de waardering van de cultuurhistorische bebouwing weer. Deze kaart geldt voor het totale gebied van het Rijksbeschermd stadsgezicht. Dit is een groter gebied dan het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad. In deze bijlage zal de plangrens van het bestemmingsplan weergegeven worden.

Conclusie:

De zienswijze onder a en c is gegrond. De zienswijze onder b is ongegrond.

Zienswijze 13

- a. Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheid van uitbreiding van horeca in met name de Nieuwlandstraat. De mogelijke horecaontwikkeling werkt bedreigend voor het woonklimaat en is voor de bewoners niet aanvaardbaar.
- b. Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt voor de gronden met de bestemming achtertuin. Hier mag gedeeltelijk gebouwd worden tot maximaal 4,5 meter hoogte tot op de scheiding. In kleine achtertuinen is een dergelijke hoogte op de scheiding niet aanvaardbaar.
- c. De indiener van de zienswijze is het niet eens met het feit dat de Nieuwlandstraat met de bestemming Centrum Binnenstad op hetzelfde niveau gezet wordt als de Heuvelstraat. Een dergelijke ontwikkeling wordt met klem afgewezen omdat dit een bedreiging vormt voor het woonklimaat in de straat en haaks staat op eerder ontwikkeld gemeentelijk beleid.

Standpunt van het college van burgemeester en wethouders:

- a. Zie hiervoor het standpunt onder 7e
- b. De regeling met betrekking tot de hoogte van bebouwing in achtertuinen is in het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad niet ruimer dan de mogelijkheden die op basis van het geldende bestemmingsplan van toepassing zijn. Bovendien is de regeling overeenkomstig de door de raad vastgestelde Plansystematiek

bestemmingsplannen Tilburg. De toegestane bebouwingshoogte voor aan-en uitbouwen geldt in de gehele stad en wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.

c. In de lijn van het vastgestelde beleid (o.a. Masterplan Binnenstad en ontwikkelingsvisie Binnenstad West) is het doel van het bestemmingsplan o.a. om een balans te vinden tussen enerzijds het behoud van het bestaande karakter van de Binnenstad en anderzijds het bieden van meer mogelijkheden om te komen tot verdere ontwikkeling van die Binnenstad waaronder het dwaalgebied. Ten behoeve van de leesbaarheid en eenduidigheid is er voor gekozen om met zo min mogelijk verschillende bestemmingen te werken en toch de nodige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Vandaar dat bijvoorbeeld de Heuvelstraat en de Nieuwlandstraat een bestemming Centrum Binnenstad gekregen hebben. Daarbij heeft ook een rol gespeeld dat het wenselijk is om mensen vanaf het station naar het kernwinkelgebied te leiden via uitnodigende, aantrekkelijke straten. Gelet hierop is het niet wenselijk om de functiemogelijkheden in deze straten, zoals de Stationsstraat, Willen II straat en Nieuwlandstraat te beperken en daarom ook de toekenning van de bestemming Centrum. Toch zijn er binnen deze zelfde bestemming wel enkele verschillen tussen deze straten. In de Nieuwlandstraat zijn meer panden aangeduid als monument dan wel panden met de specifieke bouwaanduiding cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Vanwege de dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie en de bijbehorende bouwregels zal de uiterlijke verschijningsvorm veelal behouden blijven, dit in tegenstelling tot de Heuvelstraat waar in het bestemmingsplan meer mogelijkheden voor verandering van de panden liggen. Daarnaast zijn in de Nieuwlandstraat meer woonpanden aanwezig dan in de Heuvelstraat en wordt de bestaande woonfunctie in het bestemmingsplan ook beschermd. Tot slot wordt voorgesteld de horecaregeling uit het ontwerpbestemmingsplan op een aantal aspecten aan te scherpen. Zie hiervoor het standpunt onder 7 e. Hiermee worden de mogelijkheden voor horecavestigingen beperkter dan in de Heuvelstraat.

Conclusie:

De zienswijze onder a is gedeeltelijk gegrond en de regels worden hierop aangepast. De zienswijze onder b en c is ongegrond.

Zienswijze 14

- a. In het plan zoals het nu voorligt is de tuin van het pand Tuinstraat 85 aangemerkt als "openbaar groen". Dit zal echter aangemerkt moeten worden als "erf" omdat het privé tuin betreft.
- b. Het pand Tuinstraat 87 staat in het ontwerpbestemmingsplan aangemerkt als woonhuis. Omdat het pand altijd in gebruik geweest is als eengezinswoning met bedrijf verzoekt de indiener van de zienswijze het pand aan te merken als "woningtype 103 gewone eengezinswoning met bedrijf".

Standpunt van het college van burgemeester en wethouders:

- a. De tuin behorende bij de woning Tuinstraat 85 betreft privé eigendom en is in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte aangemerkt als openbaar groen en bestemd tot Groen. Het betreffende perceel zal in het vast te stellen bestemmingsplan bestemd worden tot Gemengd Binnenstad (GD-BS) met de aanduiding erf (e).
- b. Het pand Tuinstraat 87 is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd tot bestemming Gemengd Binnenstad. Binnen deze bestemming zijn, behalve wonen, op de begane grond ook andere functies, waaronder een bedrijf, toegestaan.

gemeente Tilburg

Het is dus niet nodig om het pand in bijlage 5 Bestaande woonfuncties binnen plangebied d.d.01012009 aan te merken als `woningtype 103 gewone eengezinswoning met bedrijf. De codes die overigens vermeld staan in deze lijst zijn overgenomen uit de woningcartotheek en hebben geen enkele relevantie voor het bestemmingsplan. Gelet hierop zullen de codes uit bijlage 5 verwijderd worden.

Conclusie:

De zienswijze onder a is gegrond en onder b is ongegrond.

Zienswijze 15

a. Horeca in dwaalgebied

Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheid tot vestiging van horeca 2 (150-500 m²) en tegen de vestiging van nieuwe cafés in het dwaalgebied. In een gebied met overwegend een woonfunctie wordt dit niet acceptabel gevonden.

b. Kamerverhuur

Op de bestemmingsplankaart worden de panden Noordstraat 72-74-76 aangeduid met kv (kamerverhuur). Deze panden zijn niet in gebruik voor kamerverhuur en ze zijn ook niet opgenomen in de gemeentelijke lijst met "kamerverhuur- en logiespanden". Verzocht wordt deze aanduiding van de plankaart te verwijderen omdat deze panden ten onrechte de aanduiding kv hebben gekregen.

c. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Vermoedelijk is de aanduiding "sba-cb" per abuis op de achterbebouwing van Stationsstraat 35-37-39 geplaatst in plaats van op de hoofdbebouwing aan de Stationsstraat die wel uit waardevolle panden bestaat. Indien dit juist is, is aanpassing hiervan op de plankaart gewenst.

Standpunt van het college van burgemeester en wethouders:

a. Zie hiervoor het standpunt onder 7e

b. De panden Noordstraat 74 en 76 zijn terecht op de verbeelding opgenomen met de aanduiding kamerverhuur (kv), immers in bijlage 6 Kamerverhuur zijn deze panden opgenomen. Deze aanduiding zal gehandhaafd blijven.

c. De aanduiding `sba-cb` is inderdaad abusievelijk op de achterbebouwing geplaatst. De verbeelding zal zodanig aangepast worden dat de aanduiding `sba-cb` van de achteraanbouwen afgehaald wordt en op de hoofdbebouwing gelegd wordt.

Conclusie:

De zienswijze onder a is gedeeltelijk gegrond en de regels worden hierop aangepast. De zienswijze onder b is ongegrond.

Zienswijze 16

a. Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemming Centrum Binnenstad voor de Nieuwlandstraat omdat de straat daarmee op hetzelfde niveau wordt gezet als de Heuvelstraat, een ontwikkeling die met klem wordt afgewezen. Deze zware bestemming zal een bedreiging vormen voor het woonklimaat in de straat en staat haaks op eerder ontwikkeld gemeentelijk beleid. De bestemming Gemengd Binnenstad, net als de overige straten in het dwaalgebied, past beter.

- b. Bezwaar wordt gemaakt tegen de ruimere mogelijkheden die het bestemmingsplan voor horecaontwikkeling biedt. De mogelijke horecaontwikkeling werkt bedreigend voor het woonklimaat en is voor de bewoners niet aanvaardbaar.
- c. Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt voor de gronden met de bestemming achtertuin. Hier mag gedeeltelijk gebouwd worden tot maximaal 4,5 meter hoogte tot op de scheiding. In kleine achtertuinen is een dergelijke hoogte op de scheiding niet aanvaardbaar. Bovendien wordt gepleit voor het beperken van de parkeermogelijkheden in achtertuinen. De achtertuinen moeten in principe stiltegebieden in de binnenstad blijven. Als het nodig is om extra parkeerplaatsen te creëren dan wordt gepleit voor terreinen langs de cityring zodat de auto's die daar parkeren geen belasting vormen voor straten binnen de ring.

Standpunt van het college van burgemeester en wethouders:

- a. Zie hiervoor het standpunt onder 13c.
- b. Zie hiervoor het standpunt onder 7e
- c. Zie hiervoor het standpunt onder 13b.

Conclusie:

De zienswijze onder b is gedeeltelijk gegrond en de regels worden hierop aangepast. De zienswijze onder a en c is ongegrond.

Zienswijze 17

Gesteld wordt dat met het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheden op de percelen Roemerhof 1 t/m 27, 27a t/m 27d en 28 t/m 35 beperkt worden ten opzichte van de mogelijkheden die er bestonden onder het voorgaande bestemmingsplan, zonder dat daarvoor een planologische grondslag is. Concreet worden de volgende gronden aangevoerd:

- a. De perceelsgedeeltes die in het ontwerpbestemmingsplan bestemd zijn voor Verkeer-verblijf moeten bestemd worden voor woondoeleinden waarbij tevens bouwvlakken moeten worden opgenomen die zodanig ruim zijn dat dezelfde bouwmogelijkheden worden geboden als onder het oude bestemmingsplan. Niet duidelijk is waarom deze perceelsgedeeltes bestemd worden als Verkeer-Verblijf terwijl dat met andere perceelsgedeeltes binnen het bestemmingsplan, die ook worden gebruikt als parkeerruimte niet gebeurt.
- b. Bezwaarmaker kan zich niet verenigen met een aantal van de bouwhoogtes die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Onduidelijk is waarom voor Roemerhof 9 en 10 de maximale bouwhoogte 4 meter is terwijl het voorheen geldende bestemmingsplan een maximale randhoogte van 7 meter kent.
Ditzelfde geldt voor Roemerhof 27 a t/m d, zeker nu de bebouwing ter plaatse op dit moment al circa 6 meter hoog is. Onduidelijk is waarom deze eerder toegestane en gerealiseerd bouwhoogte wordt beperkt.
- c. Tenslotte is in het ontwerp bestemmingsplan voor het perceelsgedeelte van het perceel Roemerhof 8 niet langer de aanduiding `kantoren` opgenomen die onder het voorheen geldende bestemmingsplan wel op dat perceelsgedeelte rustte.

Standpunt van het college van burgemeester en wethouders:

a. De betreffende perceelsgedeeltes die in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid zijn als Verkeer Verblijf hebben ten onrechte die bestemming gekregen, het is particulier eigendom en zal een woonbestemming (Wonen Gestapeld) met de aanduiding erf (e) krijgen met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter en een afwijkmogelijkheid (ontheffing) tot 7 meter. Het bouwvlak gelegen langs de Langestraat zal worden doorgetrokken.

b. Uitgaande van het bestemmingsplan Centrum 1^e herziening alsmede de verleende bouwvergunning d.d. 12 januari 1996 zal de hoogte van Roemerhof 7 t/m 9 maximaal 4 meter hoog bedragen en van Roemerhof 10 t/m 27 maximaal 7 meter. De verbeelding zal hierop aangepast worden.

Voor Roemer hof 27 a t/m d is op 16 augustus 2000 een bouwvergunning verleend. Uit deze vergunning blijkt dat de hoogte van de bebouwing 3,95 meter is. In het bestemmingsplan Centrum 1^e herziening valt het gebouw gedeeltelijk binnen de 7 m zone (be 2). De bebouwingshoogte zoals opgenomen in Centrum 1^e herziening v.w.b. bebouwd erf 2 (be 2) met een max. hoogte van 7 meter zal in het vast te stellen bestemmingsplan Binnenstad overeenkomstig worden opgenomen. Dit betreft een gedeelte van het gebouw 27a t/m d. Niet het gehele gebouw krijgt een max. hoogte van 7 meter gelet op de begrenzing van de achtertuinen van de woningen aan de Korte Tuinstraat.

c. Voor Roemerhof 8 zal net als in het bestemmingsplan Centrum 1^e herziening de functieaanduiding kantoor (k) worden opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze onder a en c is gegrond. De zienswijze onder b is gedeeltelijk gegrond. De verbeelding zal op de betreffende punten worden aangepast.

Zienswijze 18

a. Ontwerpplan maakt voorgenomen sloop/herontwikkeling onmogelijk

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemming van de percelen Pieter Vreedeplein 14-16, te weten Centrum Horeca (C-H), de dubbelbestemming `Waarde Cultuurhistorie (WR-C) en de `specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (sba-cb) omdat hierdoor de herontwikkelingsplannen voor deze percelen worden doorkruist. Hoewel de herontwikkelingsplannen nog niet definitief zijn staat vast dat de panden met nummers 14-16 zullen moeten worden gesloopt. Door het extra zware beschermingsregime van de bestaande gebouwen wordt de beoogde sloop en herontwikkeling gefrustreerd. Het plan kent weliswaar een binnenplanse ontheffingsregeling maar deze is te beperkt van opzet om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

b. Strijd opgewekt vertrouwen

Bezwaarmaker is van mening dat er, gelet op de voorgeschiedenis, op vertrouwd mocht worden dat de gemeente de voorgenomen sloop- en herontwikkelingsplannen voor het Pieter Vreedeplein 14-16 niet onmogelijk zou maken. Het vertrouwensbeginsel verzet zich tegen ongewijzigde vaststelling van het plan.

c. Strijd motiveringsbeginsel

In het ontwerpplan is niet onderbouwd waarom de bestaande twee panden zo bijzonder zijn dat het extra zware beschermingsregime van de nadere aanduiding noodzakelijk zou zijn. De motivering ontbreekt in bijlage 3 `Waardering cultuurhistorische bebouwing` als ook in de stukken behorende bij de voorgenomen aanwijzing van het beschermd stadsgezicht.

De bestaande bebouwing is in geen enkel opzicht onderscheidend. Bovendien

gemeente Tilburg

verzet de huidige staat van de bebouwing zich ook tegen deze aanduiding. Bovendien wordt de waardering van de panden als van een cultuurhistorische waarde onbegrijpelijk gevonden gelet op een recente brief van de gemeente van 26 oktober 2010 waarin gesteld wordt dat de panden niet van cultuurhistorische waarde zijn. In het licht van deze brief is de door het ontwerpplan beoogde extra zware bescherming onbegrijpelijk.

d. Ten onrechte geen belangenafweging

Bezwaarmakers worden ernstig benadeeld als door het bestemmingsplan de voorgenomen sloop en nieuwbouw wordt gefrustreerd. Het grote belang van bezwaarmakers bij het achterwege blijven van de nadere aanduiding en de bijbehorende extra zware bescherming van de bestaande panden is tot op heden ten onrechte niet meegenomen.

e. Meer bescherming dan nodig

Bezwaarmaker is van mening dat met het voorgenomen bestemmingsplan verder wordt gegaan dan volgens de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de bedoeling is met een beschermend bestemmingsplan. Het gaat om de bescherming van de eenheid van de stadsbebouwing die als zodanig een eigen schoonheid bezit. Algemene bouwregels over interne doorbrekingen van tussenmuren passen niet binnen een beschermend bestemmingsplan. Het doorbreken van de tussenmuur tussen de panden op de percelen van bezwaarmaker tasten het nog aan te wijzen beschermd stadgezicht op geen enkele wijze aan.

Tot slot wordt erop gewezen dat het volgens de Afdeling niet de bedoeling is door aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten de bestaande situatie te bevriezen of sloop van bestaande bebouwing te verbieden, het streven moet er volgens de Afdeling op zijn gericht om wenselijke of noodzakelijke veranderingen zodanig te laten plaatsvinden dat het geheel niet of althans zo weinig mogelijk schade lijdt.

f. Detailhandel in kelder, begane grond en eerste verdieping

Bezwaarmaker wil de percelen aan het Pieter Vreedeplein 14-16 samenvoegen met (een deel van) het V&D-pand en het expeditieterrein. Binnen dit plangebied wil men nieuwbouw realiseren met de mogelijkheid van bewinkeling in de kelder, op de begane grond en de eerste verdieping. Het voorliggende bestemmingsplan staat aan realisatie van de beoogde nieuwbouw in de weg.

Concreet wenst men in het bestemmingsplan het bouwvlak verruimd te zien ter plaatse van het bestaande expeditieterrein en dat detailhandel en horeca t/m categorie 3 toegestaan wordt in het totale plangebied, dus ook ter plaatse van het huidige V&D pand en het expeditieterrein.

Standpunt van het college van burgemeester en wethouders:

a. De betreffende panden zijn vermoedelijk in de periode omstreeks 1915 gebouwd en markeren als zodanig het oude verloop van de Tuinstraat. Juist in de zo sterk vernieuwde omgeving is handhaving van authentieke bouwmassa en bouwvolumes van belang om de relatie van de huidige situatie met de historische situatie duidelijk te kunnen maken. Voor wat betreft de status heeft het gemeentebestuur zich laten adviseren door de monumentencommissie; een onafhankelijke deskundigencommissie. Deze commissie heeft op 21 april 2010 positief over de dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie en de specifieke bouwaanduiding -cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geadviseerd. De bestemming Waarde Cultuurhistorie en de specifieke bouwaanduiding -cultuurhistorisch waardevolle bebouwing hoeft geenszins een sta in de weg te zijn voor toekomstige ontwikkelingen en doorkruist geen formeel ingediende of bekende bouwinitiatieven. De huidige bouwkundige staat van de panden is weliswaar niet florissant te noemen, maar herstel en herontwikkeling van het

gemeente Tilburg

- bestaande pand zijn zonder meer nog mogelijk.
Daarnaast is er in het bestemmingsplan ook ruimte voor sloop van de panden en een nieuwe invulling van de bestaande locatie. De bestemming alsmede de specifieke bouwaanduiding hoeft dus geenszins een sta in de weg te zijn voor toekomstige ontwikkelingen.
- b. Er is geen sprake van dat de sloop door het nieuwe bestemmingsplan onmogelijk wordt gemaakt. Wel wordt deze aan specifieke voorschriften gebonden, maar dat is ook nu reeds het geval.
- c. De motivering voor de aanduiding cultuurhistorisch waardevol is gelegen binnen de door het Rijk beoogde aanwijzing van het gebied Stads kern Tilburg als beschermd gezicht zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988. Het gezicht wordt als zodanig aangewezen vanwege de hoogwaardige kwaliteit van de stedenbouw en architectuur uit de periode 1850-1940 die zich in dit gebied bevindt. De panden Pieter Vreedeplein 14-16 maken daarvan deel uit in die zin dat ze zijn ontstaan in de periode die het Rijk beoogt te beschermen. Hoewel de panden op dit moment op objectniveau niet op monumentniveau beschermingswaardig zijn, is er hier wel degelijk sprake van cultuurhistorisch belang. Dat is ook de inhoudelijke strekking van de brief van 26 oktober 2010.
- d. De belangenafweging heeft op de gebruikelijke en wettelijk bepaalde wijze plaatsgevonden. De belangen van de bezwaarmakers zijn daarbij zeker niet verwaarloosd. Wanneer de bezwaarmakers planontwikkeling op deze locatie werkelijk urgent hadden geacht, hebben zij daartoe in de afgelopen jaren ruimschoots de gelegenheid gehad. Het achterwege blijven van een goed plan op deze locatie laat het gemeentebestuur geen andere keuze dan deze voor het nieuwe bestemmingsplan te beoordelen op basis van de bestaande situatie.
- e. De bescherming die in het bestemmingsplan geboden wordt gaat wellicht verder dan het wettelijk bepaalde minimum, maar kan geenszins als onredelijk bestempeld worden. In tal van Nederlandse gemeenten is in beschermende bestemmingsplannen het aan regels onderhevig maken van interne doorbrekingen, om zaken als historische parcellering of historische bouwsubstantie te beschermen, een onderdeel van de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Het gebied Stads kern Tilburg is zo'n gebied.
- f. Het bestaande expeditieterrein dat bezwaarmaker wil ontwikkelen is in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid als erf, er is hier geen bouwvlak voor opgenomen. In het voor dit gebied nu geldende bestemmingsplan Pieter Vreedeplein e.o. zijn voor deze gronden ruime bebouwingsmogelijkheden aanwezig (bebouwingspercentage 100 % en max. bouwhoogte 15m). De bebouwingsmogelijkheden uit dat plan zullen overgenomen worden in het vast te stellen bestemmingsplan Binnenstad zodanig dat voor deze gronden een bouwvlak wordt opgenomen.

Binnen zowel de bestemming Centrum Horeca als de bestemming Centrum Binnenstad is detailhandel toegestaan. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt voorgesteld om de in artikel 5.1.1. onder a t/m j en de in artikel 6.1.1. onder a t/m k genoemde functies ook voor de ondergrondse bebouwing toe te staan. Bovendien wordt voorgesteld in de artikelen 5.6 en 6.6. een afwijkingmogelijkheid (ontheffing) opnemen voor het toestaan van de in artikel 5.1.1. onder a t/m j en de in artikel 6.1.1. onder a t/m k genoemde functies op de eerste 5 bovengrondse bouwlagen waarbij deze afwijkingmogelijkheid voor de Heuvelstraat, zuidzijde Pieter Vreedeplein, Pieter Vreedestraat en Juliana van Stolbergstraat uitsluitend zal gelden ten behoeve van detailhandel.

Ten aanzien van de gewenste mogelijkheid van horeca 3 binnen het te ontwikkelen plangebied aan het Pieter Vredeplein wordt opgemerkt dat conform het vastgestelde horecabeleid in de nota 'Over smaak valt best te twisten' horeca 3 uitsluitend toegestaan wordt binnen het horecaconcentratiegebied. De grens van het horecaconcentratiegebied ligt bij de panden Pieter Vredeplein 14-16. Deze maken nog deel uit van het horecaconcentratiegebied, de gronden/panden ten westen daarvan vallen hier buiten en zullen in het bestemmingsplan Binnenstad dan ook niet bestemd worden tot Centrum Horeca. Dit geldt ook voor het expeditieterrein.

Conclusie:

De zienswijze onder a t/m e is ongegrond. De zienswijze onder f is gedeeltelijk gegrond.

Zienswijze 19

a. Bestemmingskeuze noordzijde Mariastraat

Gelet op het ruimtelijke en functionele karakter van de Mariastraat wordt de bestemming Gemengd Binnenstad voor de panden Mariastraat 1-01 t/m 1-06 en 3a t/m 19a als te ruim ervaren. Vanuit een brede stedenbouwkundige optiek voor de straat zelf (behoud rustig woonmilieu) als voor de mogelijke negatieve uitstralingseffecten bij een ander gebruik dan wonen voor de kwaliteit van de achterzijde en achtertuinen van de bewoners van het aangrenzende deel van de Tuinstraat wordt verzocht voor de woningen en percelen van de nrs 3a t/m 19a te voorzien in een passende woonbestemming. Voor Mariastraat 1 (met subnummers) is een bestemming Gemengd wel acceptabel.

b. Bestemming Harmoniepark (Langestraat)

Het Harmoniepark is niet juist op de kaart aangegeven en wel om de volgende redenen:

- de privé tuin van Tuinstraat 85 moet de bestemming GD-BS(e) krijgen in plaats van Groen;
- de kinderboerderij moet de bestemming Groen krijgen in plaats van C-BS (e);
- aan de achterzijde (westzijde) van het voormalig buurthuis Monopole heeft een deel van het park de bestemming C-BS (e) gekregen. Dit deel zou de bestemming Groen (G) moeten krijgen.
- op de kaart staan in het park de nooduitgang van de parkeerkelder en de ontluchtingskokers niet aangegeven;
- voor het hele park is de aanduiding WR-A (waarde archeologie) opgenomen. Met de bouw van de parkeerkelder ten behoeve van het wooncomplex aan de Stationsstraat zijn de eventuele archeologische restanten zeer waarschijnlijk verdwenen;
- op de Boomwaardezoneringskaart staan niet alle waardevolle bomen opgenomen. In de zuidwestelijke hoek van het voormalig buurthuis staat een taxus. Gezien de omvang en de kwaliteit van de boom wordt verzocht deze als een monumentale boom op te nemen op de Boomwaardezoneringskaart.

c. Bestemming Monopole

In het ontwerpbestemmingsplan is aan Monopole de bestemming Centrum Binnenstad gegeven, een bestemming die zich niet verdraagt met de aanduiding van de karakteristiek van de Langestraat als een 'woongebied'. Verzocht wordt om de bestemming tenminste om te zetten in Gemengd Binnenstad. Tevens wordt verzocht voor Monopole

gemeente Tilburg

een specifieke bestemming aan te wijzen zodanig dat het gebruik past in het omliggend park en bij de omliggende woonbestemming.

d. Mogelijkheden kamerverhuur

Kritische kanttekeningen worden geplaatst bij de onbegrensde mogelijkheden van kamerverhuur van met name meer dan 5 eenheden.

Verzocht wordt om in het bestemmingsplan de onbegrensde mogelijkheden voor nieuwe initiatieven voor kamerverhuur aan te scherpen waarbij minimaal de volgende aspecten in betrokken worden:

- de kwaliteit van de plint van panden in relatie tot de effecten op de kwaliteit van de stedenbouwkundige structuur en in het bijzonder die van de openbare ruimte;
- de afwegingen omtrent het toestaan van kamerverhuur mede te laten afhangen van het aantal kamerverhuurpanden in de onmiddellijke omgeving en de reeds aanwezige horeca in die zelfde omgeving.

e. Horeca Tuinstraat

De indieners van de zienswijzen zijn in zijn algemeenheid blij met de (kennelijke) verfijning van de regeling voor horeca 1 en 2 binnen de bestemmingen Centrum Binnenstad en Gemengd Binnenstad. Wel wijzen ze erop dat zowel op de verbeelding als in het register de bestaande horecavoorzieningen in de Tuinstraat niet zijn opgenomen. Verzocht wordt deze omissie te herstellen.

Standpunt van het college van burgemeester en wethouders:

a. Bestemmingskeuze noordzijde Mariastraat

In het thans voor deze straat geldende bestemmingsplan hebben deze percelen aan de Mariastraat een woonbestemming en ook feitelijk zijn al deze panden in gebruik als woning. Gelet hierop is het wenselijk de bestemming van de panden Mariastraat 3a t/m 19a te veranderen in de bestemming Wonen.

b. Bestemming Harmoniepark (Langestraat)

- de privé tuin op het perceel Tuinstraat 85 is in het ontwerp-bestemmingsplan inderdaad ten onrechte bestemd tot Groen en zal gewijzigd worden in de bestemming GD-BS met de aanduiding(e). Zie hiervoor verder de beantwoording van de zienswijze onder 14a.
- de kinderboerderij is in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte bestemd tot Centrum-Binnenstad en zal gewijzigd worden in de bestemming Groen met de aanduiding kb(kinderboerderij).Tevens zullen de regels (artikel 8) hierop aangepast worden.
- omdat de achterzijde van voormalig buurthuis Monopole onderdeel uitmaakt van het park is de bestemming Groen hier meer op z'n plaats dan de bestemming Centrum-Binnenstad met de aanduiding erf. Dit zal worden aangepast.
- binnen de bestemming Groen zijn parkeer- en stallingsvoorzieningen toegestaan, tevens zijn ondergrondse bouwwerken toegestaan. Een ontluchtingskoker is een bouwwerk geen gebouw zijnde en toegestaan volgens artikel 8.2.2. tot een maximale hoogte van 5 meter. Een specifieke aanduiding hiervoor op de verbeelding opnemen is niet nodig.
- de opmerking over de aanduiding Waarde Archeologie (WR-A) is terecht. De aanduiding WR-A ter plaatse van parkeerkelder zal verwijderd worden van de verbeelding;
- de betreffende taxus, die inderdaad 2 keer verplaatst is, heeft de status van monumentale boom. Na inmeting zal deze boom op de juiste locatie op de Boomwaardezoneringskaart ingetekend worden.

c. Bestemming Monopole

De bestemming van Monopole in het ontwerp-bestemmingsplan Binnenstad is

Centrum Binnenstad (C-B) een ruime bestemming met diverse functiemogelijkheden op de eerste twee bouwlagen. In het nu geldende bestemmingsplan Heuvelsche Akker zijn de gronden aangeduid als “bijzondere doeleinden III” en bestemd voor gebouwen en andere bouwwerken voor openbare, bijzondere, religieuze, levensbeschouwelijke, culturele, (para)medische en onderwijsdoeleinden en tevens bioscopen met daarbij behorende voorzieningen zoals paden, wegen, parkeer- en groenvoorzieningen. Gelet op de situering van het gebouw midden in het park is de bestemming Centrum Binnenstad bij nader inzien te ruim. Daarentegen is het wel wenselijk om zoveel mogelijk recht te blijven doen aan en aan te sluiten bij de huidige planologische mogelijkheden. Een bestemming Gemengd Binnenstad zoals de indieners van de zienswijzen wensen is echter weer te krap omdat dan huidige planologische mogelijkheden worden beperkt c.q. worden wegbestemd. Binnen de landelijk voorgeschreven en te hanteren ‘Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008’ (SVBP 2008) bestaat de mogelijkheid om gewenste functies binnen de bestemming toe te voegen en om niet gewenste functies binnen de bestemming uit te sluiten.

Gelet daarop wordt voorgesteld de bestemming Centrum Binnenstad te handhaven maar af te zien van de mogelijkheid van de functies detailhandel, kantoren, bedrijven en sport- en recreatie. Op de verbeelding zal dit weergegeven worden minus de functieaanduidingen (dh), (b), (k), (s) en (r). Ook de regels zullen hierop worden aangepast. De functieaanduiding (re) zal toegevoegd worden als zijnde een functie die is toegestaan.

d. Mogelijkheden kamerverhuur

De mogelijkheden voor kamerverhuur binnen de bestemmingen Centrum-Binnenstad, Gemengd-Binnenstad en Wonen zijn zodanig begrensd dat binnen deze bestemmingen alleen de bestaande kamerverhuurpanden van meer dan 5 personen positief zijn bestemd. Binnen deze bestemmingen is een afwijkingsmogelijkheid (onthefving) opgenomen ten behoeve van het maximaal aantal gehuisveste personen in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur) onder een aantal voorwaarden. Zo moet kamerverhuur aanvaardbaar zijn in relatie tot omliggende woningen, moet er voldoende parkeergelegenheid zijn voor de bewoners en moet aannemelijk zijn dat op geen enkele wijze overlast wordt veroorzaakt. Daarnaast dient ook rekening gehouden te worden met de vereisten in de Verordening kamerverhuur zoals vastgelegd in de op 8 december 2009 vastgestelde Verordening kamerverhuur- en logiespanden. Nieuwe kamerverhuurpanden kunnen dus niet zomaar onbeperkt ontstaan. Zie ook zienswijze 21 sub a.

e. Horeca Tuinstraat

De bestaande horecavoorzieningen aan de Tuinstraat, te weten Tuinstraat 43, 59, 81 en 114 zullen op de verbeelding aangeduid worden met een functieaanduiding horeca 1 (h1) en tevens zullen de horecavestiging worden opgenomen in Bijlage 3 (Register horecabedrijven binnen het plangebied).

Conclusie:

De zienswijze is voor wat betreft de onderdelen a en e gegrond en de verbeelding en de regels zullen hierop aangepast worden. De zienswijze onder b en c is gedeeltelijk gegrond en de verbeelding en regels zullen hierop aangepast worden. De zienswijze onder d is ongegrond.

Zienswijze 20

Bezwaar wordt gemaakt tegen het plan om de bestemming van de Telefoonstraat, Tuinstraat en Noordstraat te veranderen in de bestemming gemengd Binnenstad met daarin opgenomen de mogelijkheid horeca toe te staan. Dit is in tegenspraak met het gemeentelijk horecabeleid om horeca te concentreren in specifieke

regio's (Heuvel en Korte Heuvel, Piusstraat, Piusplein, Oude Markt etc.). Bovendien past horeca niet in een woonstraat vanwege de geluidsoverlast (muziek en aankomende en vertrekkende bezoekers). Het bestaande parkeerprobleem zal vergroot worden en tot slot zal met de komst van horeca de waarde van de huizen devalueren hetgeen resulteert in planschade.

Standpunt van het college van burgemeester en wethouders:

Zie hiervoor het standpunt onder 7e

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en de regels zullen hierop aangepast worden.

Zienswijze 21

- a. Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemming van Tuinstraat 35a. Dit pand heeft 8 kamers/bewoners in plaats van 7.
- b. Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemming van Stationsstraat 49a. Dit pand heeft 7 kamers/bewoners in plaats van 6.
- c. Verzocht wordt om de bouwdiepte en bouwhoogte van het perceel Stationsstraat 49/49a uit het bestemmingsplan centrum 1^e herziening te respecteren. In het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad wordt de bouwdiepte bijna gehalveerd. Het pand is in 2009 aangekocht met de bedoeling het te herontwikkelen. De winkel met werkplaats staat leeg. De bedoeling is deze winkel te veranderen in een winkel met daarachter woonruimte in 2 bouwlagen. Volgens het nieuwe bestemmingsplan kan dit niet meer hetgeen een grote waardevermindering van het perceel met zich meebrengt.

Standpunt van het college van burgemeester en wethouders:

a. Het maximaal aantal personen en het maximaal aantal wooneenheden wordt opgenomen in de omzettingsvergunning (kamerverhuurvergunning), hierdoor is het niet nodig om dit nogmaals te regelen in het bestemmingsplan. Bijlage 6 Kamerverhuurpanden zal dan ook uit het plan verwijderd worden en de artikelen 5.1.2.onder c, 6.1.2.onder b, 7.1.2. onder b worden zodanig aangepast dan de zinsnede .. tot het maximaal aantal bewoners zoals is opgenomen in Bijlage 6 Kamerverhuurpanden komt te vervallen.

b. Zie hiervoor het standpunt onder 21a.

c. In het huidige vigerende bestemmingsplan Centrum 1^e herziening valt dit gehele perceel inderdaad binnen het hoofdbebouwingsvlak waarbinnen een maximale hoogte van 15 meter is toegestaan. Aangezien er op deze locatie geen zwaarwegende stedenbouwkundige argumenten aanwezig zijn om de diepte van het hoofdbebouwingsvlak (=bouwvlak binnen het plan Binnenstad) te beperken zal het bouwvlak aangepast worden aan de mogelijkheden uit het thans geldende plan.

Conclusie:

De zienswijze is zowel voor onderdeel a, b als c gegrond. De verbeelding en de regels zullen hierop aangepast worden.

Zienswijze 22

- a. Bodemverontreiniging is onvoldoende onderzocht en sanering is niet duidelijk.

- b. Archeologie is niet verbonden aan grondomwoeling.
- c. Bij waterhuishouding is geen retentieriool opgenomen.
- d. Bij de bestemming verkeer verblijf aan het Bodehof is geen rekening gehouden met de daar aanwezige gehandicapten die door de insluiting van parkeren worden belemmerd in hun vrijheid. De 8 gehandicapten rolstoelbewoners die aan het Bodehof wonen kunnen de taxi niet meer aan de voordeur van huis krijgen waardoor hun mobiliteit erop achteruit is gegaan. Verzocht wordt om de paaltjes bij de ingang van het Bodehof weg te halen.
- e. Milieuaspecten niet nader aangegeven.
- f. Ontbreken exploitatieplan.
- g. De verkeersader eenrichtingsverkeer geeft meer verkeersoverlast en lawaaioverlast, verder is fijnstof in verhoogde mate aanwezig.
- h. Flora en fauna is niet afdoende onderzocht.
- i. Er is geen sprake van een beperking van de geluidsemissies van de spoorzone d.m.v. een geluidwal, aldus is er hinderlijk en verdragend spoorweglawaaai.
- j. Door de luchtvaartverkeerszone-funnel en de verplaatsing van Soesterberg naar Gilze Rijen is er een enorme extra belasting van helikopter en oefeningen op een lage vluchtroute boven de stad hetgeen een verhoging van de geluidsbelasting en een gevaarstelling voor de Binnenstad betekent. Verzocht wordt tot verlegging van de luchtvaartroutes en een vermindering van de vluchtroutes recht boven de stad.
- k. De veiligheidzone vervoer gevaarlijke stoffen is niet aangeduid en tevens is niet duidelijk op welke afstand er kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gesitueerd.
- l. Verzocht wordt tot opname in het bestemmingsplan van restricties ten aanzien van vestiging van koffieshops, uitstervingbeleid op bestaande locaties en hardere handhaving van overlast. De bestaande koffieshop aan de Tuinstraat zorgt voor veel overlast in de omgeving en verzocht wordt om maatregelen. Verder wordt verzocht geen horecavestigingen (in het dwaalgebied) toe te staan omdat dit alleen maar meer overlast veroorzaakt.

Standpunt van het college van burgemeester en wethouders:

- a. Het bestemmingsplan Binnenstad betreft een gebied wat voor een zeer groot deel reeds bebouwd is en waarvoor nu een bestemmingsplan opgesteld is waarin voornamelijk de bestaande situatie planologisch verankerd wordt. Op het moment dat iemand in het gebied een bouwvraag indient dient onderzoek gedaan te worden naar de gesteldheid van de bodem.
- b. Niet duidelijk is waar de indiener van de zienswijze dit op baseert. In artikel 14.5.1 van de bestemmingsplanregels is een aanlegvergunningvereiste opgenomen voor diverse werken of werkzaamheden over een oppervlakte van 1000m² of meer. De uitzonderingen op dit vereiste staan vermeld in artikel 14.5.2.

c. Kabels, leidingen en riool liggen overwegend in het openbaar gebied en worden alleen in het plan opgenomen voor zover de externe veiligheidswetgeving hierop van toepassing is. Indien sprake is van percelen waarop een bouwtitel rust worden deze leidingen opgenomen met een vrijwaringszone indien het gaat om hoofdtransportleidingen. Hier is geen sprake van in het plangebied.

d. Met het toekennen van een bestemming Verkeer en Verblijf zoals aan het Bodehof wordt uitsluitend de bestemming van de gronden aangeduid en niet de specifieke inrichting van deze gronden. Waar binnen de bestemming Verkeer en verblijf exact de parkeerplaatsen gelegd worden of al dan niet paaltjes geplaatst worden wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Dit betreft de inrichting van het openbaar gebied.

e. Bezwaarmaker motiveert in zijn zienswijze niet wat hij hiermee bedoelt. In het bestemmingsplan is een milieuparagraaf opgenomen waarin aandacht besteed wordt aan diverse milieuaspecten.

f. Zoals in hoofdstuk 9 financiële paragraaf van de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven is er geen sprake van bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 Wro en behoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

g. Niet duidelijk is wat de indiener bedoelt met de verkeersader eenrichtingsverkeer. Mogelijk doelt hij hier op de Cityring. Voor de aanleg van de Cityring is een aparte planologische procedure gevoerd welke reeds geruime tijd geleden afgerond is. In het voorliggende bestemmingsplan Binnenstad wordt de bestaande situatie vastgelegd middels het opnemen van een bestemming Verkeer. Het instellen van eenrichtingsverkeer wordt niet in een bestemmingsplan geregeld maar door het nemen van een verkeersbesluit op basis van de Wegenverkeerswetgeving.

h. Zoals in paragraaf 7.6. Natuur en Ecologie van de toelichting beschreven is in het kader van dit bestemmingsplan geen onderzoek vereist naar het voorkomen van soorten die beschermd zijn krachtens de Flora- en faunawet omdat het hier gaat om een bestemmingsplan waarin geen grootschalige ontwikkelingen zijn opgenomen. Zoals aangegeven zijn er wel degelijk beschermde soorten aanwezig (bijv. gierzwaluw, huismus, bepaalde vleermuissoorten en bepaalde plantensoorten) waarmee rekening gehouden dient te worden bij het slopen of verbouwen van gebouwen en eventuele kap- of grote snoeiwerkzaamheden van bomen.

i. Uitsluitend ten behoeve van de eerstelijns bebouwing langs de Spoorlaan is er sprake van een geluidsbelasting boven de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder ten gevolge van railverkeerslawaaï. Op de verbeelding is daarom op de eerstelijns bebouwing langs de Spoorlaan de gebiedsaanduiding `geluidzonespoor` opgenomen. In deze regels is bepaald dat in deze zone geen nieuwe bouwwerken mogen worden gebouwd ten behoeve van geluidsgevoelige bestemmingen zoals bedoeld in de wet geluidhinder en het besluit geluidhinder met uitzondering van ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen waarbij de oppervlakte van het gebouw niet vergroot mag worden. In de rest van het plangebied wordt voldaan aan de wettelijke normen voor railverkeerslawaaï.

j. In het bestemmingsplan Binnenstad vindt een vertaling plaats van het relevante beleid en de regels t.a.v. luchtvaartverkeer in verband met de ligging van het plangebied op relatief korte afstand van het militaire vliegveld Gilze Rijen. Het verleggen danwel verminderen van vliegroutes boven de stad is geen kwestie die in het kader van dit bestemmingsplan geregeld kan worden.

k. Op de verbeelding is wel degelijk een veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen aangegeven waarbinnen geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (bevi) en de Circulaire Risico Normering Vervoer gevaarlijke Stoffen gebouwd c.q. in gebruik worden genomen tenzij invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht.

l. Het beleid ten aanzien van koffieshops is neergelegd in de nota's 'Eindnota koffieshop-problematiek' en 'Lokaal drugsbeleid 1997'. Hierin zijn het vestigingsbeleid, het maximaal aantal te vestigen coffeeshops, de uitstervingscriteria en dergelijke opgenomen. Voor de exploitatie van een coffeeshop is een vergunning benodigd op basis van de APV. In het kader van deze vergunningverlening wordt getoetst aan de vastgelegde criteria. De frequentie en wijze van handhaving van overlast wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.

Ten aanzien van het toestaan van horecavestigingen wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 7e

Conclusie:

De zienswijze is in zijn geheel ongegrond

F. Staat van Wijzigingen

De volgende wijzigingen in het bestemmingsplan worden als gevolg van de zienswijzen doorgevoerd:

- a. in de artikelen 5.1.3. (Centrum-Binnenstad), 6.1.3. (Centrum-Horeca), 7.1.3. (Gemengd Binnenstad), 12.1.3. (Wonen) en 13.1.3. (Wonen gestapeld) Bed and Breakfast toevoegen als bijbehorende voorziening. In artikel 1 de begrippenlijst de definitie van Bed and Breakfast opnemen;
- b. een gedeelte van het bouwvlak ter hoogte van Korte Tuinstraat 30 waar nu bebouwing in 1 bouwlaag aanwezig is terugbrengen tot een diepte van 10 meter;
- c. in artikel 5.6 een afwijkingsmogelijkheid (onthefving) opnemen voor het toestaan van de in artikel 5.1.1. onder a t/m j genoemde functies op de eerste 5 bovengrondse bouwlagen waarbij deze afwijkingsmogelijkheid voor de Heuvelstraat, zuidzijde Pieter Vreedeplein, Pieter Vreedestraat en Juliana van Stolbergstraat uitsluitend zal gelden ten behoeve van detailhandel;
- d. in artikel 5.6.2. de straten Nieuwlandstraat, Willem II straat en Stationsstraat verwijderen;
- e. artikel 5.6.5. toevoegen met een wijzigingsbevoegdheid voor horeca 2 indien er sprake is van een situering aan en oriëntatie op de straten Nieuwlandstraat, Willem II straat en Stationsstraat;
- f. artikel 7.7.1. wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van horeca 2 verwijderen;
- g. Telegraafstraat 1 verwijderen uit bijlage 5 bij de regels Bestaande woonfuncties binnen plangebied d.d.01012009;
- h. in bijlage 3 bij de toelichting Waardering cultuurhistorische bebouwing zal de plangrens van het bestemmingsplan weergegeven worden;
- i. de bestemming van de privé tuin van het perceel Tuinstraat 85 op de verbeelding wijzigen naar GD-BS (e);
- j. de specifieke bouwaanduiding `sba-cb` ter plaatse van de panden Stationsstraat 35-37-39 van de achteraanbouwen verwijderen en op de hoofdbebouwing leggen;
- k. de bestemming Verkeer-Verblijf ter hoogte van het Roemerhof op de verbeelding wijzigen in de bestemming W-GS met de aanduiding (e). het bouwvlak aan de Langestraat doortrekken;

gemeente Tilburg

- l. de verbeelding aanpassen voor wat betreft de bouwhoogte van Roemerhof 7 t/m 9 tot maximaal 4 meter en van Roemerhof 10 t/m 27 tot maximaal 7 meter. De maximale bebouwingshoogte van een gedeelte van Roemerhof 27 a t/m d zal worden aangepast tot 7 meter;
- m. ter plaatse van Roemerhof 8 op de verbeelding de functieaanduiding kantoor (k) opnemen;
- n. aanwezige horecavestigingen in de Tuinstraat (Tuinstraat 43, 59, 81 en 114) op de verbeelding weergeven met de aanduiding h1 en toevoegen in Bijlage 3 Register horecabedrijven binnen het plangebied;
- o. bij de bestemming C-BS ter plaatse van het voormalig buurthuis Monopole aan de Langestraat de functieaanduidingen -dh, -s, -r, -k en -b op de verbeelding weergeven zijnde de functies die niet toegestaan zijn. De functieaanduiding re op de verbeelding toevoegen als functie die wel is toegestaan;
- p. de bestemming van de kinderboerderij nabij het Harmoniepark op de verbeelding wijzigen in Groen (G) en de regels hierop aanpassen;
- q. de bestemming van het perceel aan de achterzijde van het voormalig buurthuis Monopole aan de Langestraat op de verbeelding wijzigen in Groen (G);
- r. de aanduiding WR-A ter plaatse van de parkeerkelder op het Harmonieterrein van de verbeelding verwijderen;
- s. verplaatste taxusboom nabij Harmonieterrein op de juiste locatie op de Boomwaardezoneringskaart intekenen;
- t. hoofdbebouwingsvlak Stationsstraat 49/49a aanpassen;
- u. Bijlage 6 Kamerverhuurpanden uit het plan verwijderen en de artikelen 5.1.2. onder c, 6.1.2. onder b, 7.1.2. onder b zodanig aanpassen dat de zinsnede ' tot het maximaal aantal bewoners zoals is opgenomen in Bijlage 6 Kamerverhuurpanden ' komt te vervallen;
- v. in de artikelen 5.1.1., 6.1.1. en 7.1.1. toevoegen dat het gebruik van ondergrondse bebouwing ten dienste van de genoemde functies, niet zijnde wonen en bouwwerken van algemeen nut, is toegestaan;
- w. bouwvlak ter hoogte van Pieter Vreedeplein 14-16 (expeditieterrein) aanpassen aan vigerend bestemmingsplan.

De volgende wijzigingen in het bestemmingsplan worden ambtshalve doorgevoerd:

- a. zowel de toelichting als de regels aanpassen aan de terminologie van de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- b. bij Noordhoekring 400 op de verbeelding de aanduiding `dv` opnemen i.v.m. de aanwezigheid van een huisartsenpraktijk en in de regels bij artikel 13.1.2. sub d toevoegen waarin geregeld wordt dat ter plaatse van de aanduiding `dv` de aangewezen gronden mede bestemd zijn voor de daarbij weergegeven functies(s);
- c. horeca en detailhandel verwijderen uit de bijlage 1 bij de regels Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging;
- d. aanpassen categorievermelding in bijlage 4 bij de regels Overzicht bedrijven met afwijkende milieucategorie;
- e. verwijderen codes woningtypen uit bijlage 5 bij de regels Bestaande woonfuncties binnen plangebied d.d. 01012009;
- f. bij Heuvel 18, 22 en 24 op de verbeelding het bouwvlak terugleggen ter plaatse van de bestaande gevel. Tevens de functieaanduiding terras (tr) met een bouwvlak binnen de bestemming Verkeer en Verblijf opnemen ter plaatse van de aanwezige uitgebouwde overdekte terrassen. De regels (artikel 11 Verkeer-verblijf) hierop aanpassen;
- g. hoofdstuk 4 en hoofdstuk 8 van de toelichting op elkaar afstemmen;
- h. Noordstraat 125 (h2) opnemen in bijlage 3 bij de regels Register

gemeente Tilburg

- horecabedrijven binnen het plangebied
- i. bestemming Mariastraat 25 op de verbeelding wijzigen van Centrum Binnenstad naar Wonen;
 - j. in artikel 7.2.5 sub b tussen de woordjes `het` en `niet` de woorden `onbebouwd erf` toevoegen;
 - k. in artikel 20.7 wordt `categorie 3 t/m 6` vervangen door `categorie C`;
 - l. in artikel 21.4. worden de `categorieën 1 of 2` vervangen door de `categorieën A of B`;
 - m. in artikel 13.4.2. de verwijzing naar 12.2.3. wijzigen in 13.2.3.;
 - n. op de verbeelding ter plaatse van het perceel Langestraat 33 de functieaanduiding detailhandel (dh) weergeven en de regels hierop aanpassen (artikel 12.1.2);
 - o. aanduiding h1 op de verbeelding weergeven bij zowel Stadhuisplein 320 (Mini Wok Stadhuisplein) als Stadhuisplein 321 (Lunchroom de Katterug);
 - p. in Bijlage 3 bij regels Register horecabedrijven binnen het plangebied de handelsnaam en rechtspersoon verwijderen;
 - q. in artikel 6.6 een afwijkingsmogelijkheid (ontheffing) opnemen voor het toestaan van de in artikel 6.1.1. onder a t/m k genoemde functies op de eerste 5 bovengrondse bouwlagen waarbij deze afwijkingsmogelijkheid voor de Heuvelstraat, zuidzijde Pieter Vreedeplein, Pieter Vreedestraat en Juliana van Stolbergstraat uitsluitend zal gelden ten behoeve van detailhandel;;
 - r. in artikel 7.6 een afwijkingsmogelijkheid (ontheffing) opnemen voor het toestaan van de in artikel 7.1.1. onder a t/m i genoemde functies op de eerste bovengrondse bouwlaag;
 - s. op de verbeelding bouwvlak Willem II straat 29 aan de zuidzijde (deels) op de perceelsgrens leggen conform het vigerende plan;
 - t. op de verbeelding bouwvlak Poststraat zodanig aanpassen dat het verlengde gedeelte van het bouwvlak gelegen langs de Antoniusstraat zoals opgenomen in het vigerende plan, komt te vervallen. Het gedeelte achter het bouwvlak wordt in zijn geheel 'erf' waarbij op de hoekpercelen een specifieke bouwaanduiding (specifieke bouwaanduiding-bouwwerk geen gebouw zijnde) wordt aangebracht. In artikel 13.2.3 sub e van de regels opnemen dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bouwwerk geen gebouw zijnde' het bouwen van een terrasafscheiding tot een bouwhoogte van maximaal 5.50m is toegestaan;
 - u. actualisatie Bijlage 5 Bestaande woonfuncties binnen plangebied;
 - v. op de verbeelding de specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (sba-cb) verwijderen voor het panden Pieter Vreedeplein 8a/9 ;
 - w. op de verbeelding voor het pand Nieuwlandstraat 9n de specifieke bouwaanduiding -rijksmonument op de verbeelding weergeven;
 - x. Bijlage 3 toelichting Waardering cultuurhistorische bebouwing actualiseren voor wat betreft de panden Pieter Vreedeplein 8a/9, Stationsstraat 37-39, Korte Schijfstraat 17/17a, Nieuwlandstraat 9n en Nieuwlandstraat 28/28a/28b;
 - y. Bijlage 7 Boomwaardezoneringskaart zodanig aanpassen dat de beeldbepalende boom direct achter Tuinstraat 104 t/m 106 van de kaart verwijderd wordt;
 - z. In artikel 1 begrippen de definitie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing toevoegen;

Samenvatting voorstel Aan uw raad wordt voorgesteld om:

- a. De ingebrachte zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- b. De ingebrachte zienswijzen 1, 5, 6, 7a, 12b, 14a, 17a, 17c, 19a, 19^e en 21 gegrond te verklaren;
- c. De ingebrachte zienswijzen 3, 4, 7e, 8a, 9, 10, 13a, 15a, 16b, 17b, 18f,

gemeente Tilburg

- 19b, 19c en 20 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
- d. De ingebrachte zienswijzen 2, 7b, 7c, 7d, 7f, 8a, 8c, 8d, 8e, 8f, 11, 12a, 12c, 13b, 13c, 14b, 15b, 16a, 16c, 18 a t/m e, 19d en 22 ongegrond te verklaren;
 - e. In te stemmen met de in de Staat van Wijzigingen aangegeven aanpassingen van het bestemmingsplan;
 - f. Het bestemmingsplan Binnenstad, zowel in de analoge als de digitale (DURP) versie, gewijzigd vast te stellen, zulks in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dit van 3 september 2010 tot en met 14 oktober 2010 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
 - g. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Financiële paragraaf Dit bestemmingsplan betreft een actualisatie van de voor het van kracht worden van dit plan vigerende planologische regelingen. Daarnaast wordt de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht planologisch verankerd. Daarom wordt het in beginsel een “beheerbestemmingsplan” genoemd. Het gaat immers om een gebied met bestaande functies en bebouwing die worden vastgelegd. Er zijn geen nieuwe bebouwingsontwikkelingen meegenomen in het bestemmingsplan. Wel worden in een aantal straten de in de aanwezige panden te vestigen functies verruimd. Dit betreffen echter geen bouwplannen in de zin van artikel 6.12 Wro zodat er geen exploitatieplan als bedoeld in dat artikel is opgesteld.

Het plan is economisch uitvoerbaar.

Datumvoorstel Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Fysiek op 6 december 2010 en de raadsvergadering van 20 december 2010.

Eindvoorstel Als daartoe aanleiding is, zullen wij in het eindvoorstel ons standpunt naar aanleiding van de behandeling van dit voorstel in de raadscommissie(s) verwoorden.

Verwijzing naar bijlagen

Ter inzage gelegde stukken Ontwerpbestemmingsplan Binnenstad
Zienswijzen

Verwijzing naar ontwerpbesluit(en) Ontwerpbesluit is toegevoegd.

Tilburg, 23 november 2010

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

- a. De ingebrachte zienswijzen ontvankelijk te verklaren
- b. De ingebrachte zienswijzen 1, 5, 6, 7a, 12b, 14a, 17a, 17c, 19a, 19^e en 21 gegrond te verklaren;
- c. De ingebrachte zienswijzen 3, 4, 7e, 8a, 9, 10, 13a, 15a, 16b, 17b, 18f, 19b, 19c en 20 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
- d. De ingebrachte zienswijzen 2, 7b, 7c, 7d, 7f, 8a, 8c, 8d, 8e, 8f, 11, 12a, 12c, 13b, 13c, 14b, 15b, 16a, 16c, 18a t/m e, 19d en 22 ongegrond te verklaren;
- e. In te stemmen met de in de Staat van Wijzigingen aangegeven aanpassingen van het bestemmingsplan;
- f. Het bestemmingsplan Binnenstad, zowel in de analoge als de digitale (DURP) versie, gewijzigd vast te stellen, zulks in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dit van 3 september 2010 tot en met 14 oktober 2010 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- g. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 december 2010

de griffier,

de voorzitter,