

Notitie behandeling inspraak project Havenmeester

Inleiding

Voor het project De Havenmeester, de bouw van ca 238 woningen en ca 1500 m2 commerciële ruimten op de locatie gelegen tussen de Havendijk Noord, de Gondelstraat, de Galjoenstraat en de achterkant van de percelen aan de Lanciersstraat, is in het kader van een te voeren vrijstellingsprocedure een concept ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing en het bouwplan zijn onderwerp van inspraak geweest. Het voornemen medewerking te verlenen aan een vrijstellingsprocedure is bekend gemaakt middels een publicatie in de Tilburgse Koerier en een bewonersbrief. De stukken hebben vervolgens vanaf van 15 juni 2007 tot en met 31 augustus 2007 voor inspraak ter visie gelegen. Op 23 juni 2007 heeft een informatieochtend plaatsgevonden. Het verslag van deze bijeenkomst is bijgevoegd.

Inspraakreacties

Tijdens de inspraakperiode zijn schriftelijke inspraakreacties ingediend door:

	Naam	Adres	Woonplaats	Pnummer
1+	Bewoners Platform Piushaven	Heikestraat 54	5021 GV Tilburg	PI190746
2				
3	De heer en mevrouw Wilborts	Felix Timmermanslaan 4	5081 SM HILVARENEEK	PI184827
4	J.Umans	Lanciersstraat 136	5017 CV TILBURG	PI185356
5	Familie Melis	Ardenneuweide 111	5022 MN TILBURG	PI185355 en PI185230
6	Elly Werdmüller von Elgg	Steijnlaan 80-B	4818 EV BREDA	PI183953
7	P.C.N. Suijkerbuijk	Lanciersstraat 140	5017 CV TILBURG	PI188533
8	Leon Hultermans	Tjalkstraat 7	5017 LC TILBURG	PI183954
9	CBC Real Estate T.a.v. ir. L.A. van Eeten, namens Janus Metaal b.v., Galjoenstraat 39	Postbus 1831	3600 BV MAARSSSEN	PI188850
10	De heer Eddy Spijker en Mevrouw Esther Hermans	Prinsenhoeven 13	5017 GC TILBURG	PI189850
11	E.C.M. de Laat	Lanciersstraat 154	5017 CV TILBURG	PI190625
12	P.A.E. van de Gevel	Hoogvensestraat 42	5017 CE TILBURG	PI190626
13	L. van Kemenade	Lanciersstraat 37	5017 CR TILBURG	PI 90514
13	Hanneke Wijlaars-van Wees	Koggeplein 4	5017 LA TILBURG	PI190744
13	Marc Wijlaars	Koggeplein 4	5017 LA TILBURG	PI190738
13	P.M. Janse	Galjoenstraat 39	5017 CL TILBURG	PI190282
13	M. Spannings	Lanciersstraat 118	5017 CV TILBURG	PI190283
14	Bewonersvertegenwoordiging planteam Havenmeester	Lanciersstraat 144	5017 CV TILBURG	PI190741
15	Werner van der Velden	Lanciersstraat 144	5017 CV TILBURG	PI190740
16	A.L.F. van Erp	Lanciersstraat 150	5017 CV TILBURG	PI190739
17	H.A.M. Raaijmakers	Catamaranstraat 3	5017 LJ TILBURG	PI190522
18	Ing. G.J.M. Opstelten en M.L.A. Opstelten-Bakker	Oosterwijksebaan 72	5018 CC TILBURG	PI190521
19	Drs. Jan P. van Bergen	Oosterwijksebaan 151	5018 CB TILBURG	PI 195211
20	Stichting Thuishaven	Vendelierstraat 99	5021 HR TILBURG	PI 195196
21	M. Bressers	Hogendriesstraat 26	5017 GB TILBURG	PI195146
22	H. van Mulken	Hoogvensestraat 75	5017 CB TILBURG	PI 195142
23	P. Theuws	Lanciersstraat 108	5017 CT TILBURG	PI195134
24	Van Boekel en Nederlof advocaten namens de Kort Metaal, Galjoenstraat 39a	Ringbaan West 306c	5025 VB TILBURG	PI 190866/7
25	J. Heesen en A. Rademakers	Lanciersstraat 106	5017 CT TILBURG	PI 190857
26	K. Senders	Catamaranstraat 28	5017 LK TILBURG	PI190258
26	J. Sprangers	Catamaranstraat 28	5017 LK TILBURG	PI190259
27	Jan Willemen	Hogendriesstraat 29	5017 GA TILBURG	PI190257
28	J.J. Gerritsen	Lanciersstraat 37	5017 CR TILBURG	PI 190187
29	M.J. van de Vrie	Hogendriesstraat 26	5017 GB TILBURG	PI 195195
30	A.C.J. Heerkens	Lourdesstraat 2a	5017AH TILBURG	PI 195396

Leeswijzer

Hieronder worden de reacties van de insprekers samengevat weergegeven. Per onderwerp wordt het standpunt van het college weergegeven. Tot slot wordt de conclusie getrokken welke consequenties de inspraakreacties hebben m.b.t. het project en de vervolg procedure. Omdat een groot aantal onderwerpen bij verschillende insprekers naar voren komt wordt hierop ingegaan bij de eerste reactie waar dat aan de orde komt. Bij volgende insprekers die dezelfde soort reactie hebben wordt verwezen naar het eerder verwoorde standpunt van het college.

1. Bewoners Platform Piushaven (hierna genoemd BPP) brengt het volgende naar voren: Deze reactie wordt nagenoeg integraal opgenomen omdat hier bijna alle aspecten worden genoemd die ook door andere insprekers naar voren worden gebracht en waarnaar door een aantal insprekers wordt verwezen.

- a. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de stad en bewoners die in en nabij het plangebied wonen. Dit betreft in het bijzonder overlast (geluid, parkeerdruk, schaduwwerking hoogbouw, verkeersontsluiting centrum), privacy (hoogbouw), gezondheid & milieu (luchtverontreiniging, natuurwaarden), sociaal (hoge bewoningsdichtheid), veiligheid (bestaande bedrijven met stank-en gevaarcirkels, bereikbaarheid brandweer en ambulance).

standpunt college.

In de concept ruimtelijke onderbouwing wordt op alle genoemde aspecten ingegaan en vindt een verantwoording plaats waarom dit project past in het gemeentelijk beleid en in de omgeving. Op de deelaspecten die genoemd worden, wordt in het vervolg van deze notitie, ingegaan.

- b. Er is geen inzicht in de bouwplannen van andere delen van het Piushavengebied. Dat leidt tot een fragmentarische inrichting van het Piushavengebied en is daarmee in strijd met de politieke uitspraak dat het Piushavengebied een gemeenschappelijke karakteristiek en uitstraling zou moeten krijgen.

standpunt college.

Ten behoeve van de herontwikkeling van het Piushavengebied zijn een groot aantal besluiten genomen die een integrale afweging mogelijk maken. De richting waarin dit gebied zich dient te ontwikkelen is vastgelegd in de hoofdlijnen van de Ontwikkelingsvisie zoals vastgesteld op 18 februari 2002.

Hoofdpunten uit de visie zijn het verplaatsen van grootschalige en/of milieuhinderlijke bedrijven uit de transformatiegebieden en het ontwikkelen van een programma van 2.500 á 3000 woningen en 85.000 á 105.000 m² bruto vloeroppervlakte voor bedrijven en voorzieningen in een centrum stedelijk woonmilieu in de transformatiegebieden.

Vervolgens is op 15 december 2003 door de raad het Regiedocument Piushaven vastgesteld als kader voor de verdere planuitwerking. In de jaren daarna is gewerkt aan een uitwerking per deelplan. Bij de uitwerking van de deelplannen is gebleken dat het referentieontwerp bij het regiedocument teveel de rol heeft gekregen van plan en na te streven eindbeeld in plaats van een mogelijke verkavelingsopzet, zoals deze bedoeld was. Gezien het gegeven dat de concretisering van de ontwikkelingsvisie over een lange tijdsperiode loopt, is bij de betrokken partijen de behoefte gegroeid om de ruimtelijke kaders duidelijker te verbinden met het procesmatig karakter van het project. Dit was ook de wens van de bewonersvertegenwoordiging, het BPP. Derhalve is de State of the Art (SOFA) opgesteld met als resultaat: de Stedenbouwkundige Visie Piushavengebied 2007. Het aantal woningen hierin ligt onder de 2000 woningen met name doordat het plandeel aan de Ringbaan Zuid niet meer als transformatiegebied wordt aangemerkt.

Deze visie is daarmee de basis en het toetsingskader voor de verdere uitwerking van alle deelgebieden, waarmee tevens wordt gewaarborgd dat de deelgebieden samenhang behouden. Verder wordt in deze visie duidelijk gemaakt dat de stedenbouwkundige visie kan worden aangepast op basis van nieuwe feiten, ontwerpervaringen en inzicht in planningsrisico's, op basis van een jaarlijkse of tweejaarlijkse rapportage, echter zonder daarmee de totale samenhang uit het oog te verliezen. De afspraak is om de concretisering van de plannen te begeleiden vanuit een organisatiestructuur die bestaat uit: het Projectbureau Piushaven, het Kwaliteitsteam, de Regiegroep, waarin ook de bewoners vertegenwoordigd zijn en de planteams. Samenhangend met de Stedenbouwkundige Visie Piushaven 2007 vormen de

hoofdlijnen van de Ontwikkelingsvisie Piushaven (18 februari 2002), de raamovereenkomst tussen gemeente en marktpartijen en de beoordelingscriteria voor bouwplannen opgesteld door het Kwaliteitsteam de beleidsdocumenten voor de beoordeling van de deelplannen. Door de toetsing van de deelplannen aan deze integrale visie en bijbehorende documenten, wordt de samenhang binnen het Piushavengebied gewaarborgd met de noodzakelijke flexibiliteit als gevolg van ontwikkelingen in de tijd, zonder dat het nodig is om te wachten tot alle deelplannen zijn uitgewerkt. De raadscommissie Fysiek heeft ingestemd met de Stedenbouwkundige Visie Piushaven 2007 in de raadscommissievergadering van 17 maart 2007. De visie maakte geen integraal onderdeel uit van de concept ruimtelijke onderbouwing. Om de relatie van dit plandeel met de overige plandelen en met het totale actuele plan aan te geven is het gewenst de Stedenbouwkundige Visie 2007 aan de ruimtelijke onderbouwing toe te voegen.

- c. Het plan is MER-(beoordelings)plichtig. Het BPP is van mening dat de MER-beoordeling onvoldoende is uitgevoerd en gemotiveerd. De fragmentarische globale onderzoeken op een aantal deelgebieden doen geen recht aan de milieuproblemen en natuurwaarden. De beoordeling en beslissing door de gemeenteraad heeft ook eerder plaatsgevonden dan de uitvoering van veel onderzoeken. Er is geen sprake van een goede afweging. Het BPP is van mening dat een MER moet worden opgesteld voor het totale gebied. Er vanuit gaande dat het plan "De Havenmeester" het eerste plan is van de herstructurering van het Piushavengebied moeten bij de vaststelling van dit plan de milieueffecten op het totale gebied worden gegeven.

standpunt college.

In het Besluit Milieueffectenrapportage is bepaald dat de realisatie van meer dan 2000 woningen in stedelijk gebied MER beoordelingsplichtig is. Dit betekent dat beoordeeld dient te worden of bij de voorbereiding van het besluit tot vaststelling van het eerste ruimtelijke plan, dat in de herontwikkeling van het Piushavengebied voorziet, een milieueffectrapport (MER) dient te worden opgesteld.

"De gemeenteraad heeft op 7 oktober 2002 besloten dat voor de herontwikkeling van het Piushavengebied geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld. Dit besluit is gebaseerd op de volgende overwegingen: "Bij de herontwikkeling van het Piushavengebied is sprake van een duurzame, integrale gebiedsgerichte aanpak, met een meervoudige doelstelling. Daarbij wordt gestreefd naar het realiseren van een aantrekkelijk centrumstedelijk woonmilieu met ruimte voor wonen, werken, voorzieningen, recreatie en nieuwe verkeersvoorzieningen, waarmee tevens een impuls kan worden gegeven aan het stedelijk vernieuwingsproces in de buurten rondom het plangebied.

In het Piushavengebied is geen sprake van kwetsbare of bijzonder gevoelige gebiedsdelen, die als gevolg van de plannen voor dit gebied verloren gaan. Hiernaast geldt dat in de Ontwikkelingsvisie tot uiting is gebracht dat bij de herinrichting nadrukkelijk rekening wordt gehouden met bestaande waarden. Daarnaast blijkt uit de effectbeschrijving, hoofdstuk 5 van de aanmeldingsnotitie, dat bij de realisering van de plannen voor het Piushavengebied over het algemeen sprake is van positieve effecten. Daar waar sprake is van mogelijke negatieve effecten, of (de omvang van) het effect nog niet geheel duidelijk is (onder andere verontreinigingen, geluid, geur, natuurwaarden, archeologie), werd voorgesteld, op aanbeveling van Grontmij Advies en Techniek, om aanvullende onderzoeken uit te voeren en de resultaten van deze onderzoeken mee te nemen in het op te stellen ruimtelijke juridische plan. Het opstellen van een milieueffectrapport zal derhalve ten opzichte van deze beoordelingsnotitie geen toegevoegde waarde hebben."

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing zijn onderzoeken uitgevoerd naar natuurwaarden, bodemverontreiniging, geluid en lucht en archeologie. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Hiermee is aan de aanbevelingen uit het advies m.b.t. de aanmeldingsnotitie voldaan.

- d. Deelplan De Havenmeester kan niet worden beoordeeld los van deelplan De Galjoenstraat-Noord, behorende tot hetzelfde plangebied. Dit is te meer een element van gewicht omdat de grondverwerving in het gebied van de Galjoenstraat moeizaam en problematisch verloopt en op de twee sub-locaties het aantal woningen inwisselbaar is, afhankelijk van de wensen van de projectontwikkelaar.

standpunt college.:

Voor de gehele Galjoenstraat is een visie ontwikkeld. De Galjoenstraat is in dit deel onderdeel van het transformatiegebied. Om de dynamiek van de transformatiegebieden te ondersteunen wordt in de

Galjoenstraat gemengde doeleinden toegelaten. Er komen woon/werkpanden. De hoogte van de bebouwing is aangepast. Hier komt geen bebouwing in 6 lagen maar in 3 a 4 lagen. In de Galjoenstraat Noord komt een mix van bestaande bedrijvigheid met woningbouw. Dit ondersteunt het gedifferentieerd karakter van de Galjoenstraat. Door vervanging van de bebouwing op een aantal percelen wordt geïnvesteerd in een goede overgang van de Havenmeester naar de bebouwing aan de Hoogvensestraat. Op deze manier wordt het deelplan Galjoenstraat Noord afgestemd op de Havenmeester en omgekeerd. Door de Stedenbouwkundige Visie 2007 aan de ruimtelijke onderbouwing toe te voegen wordt dit verband duidelijker.

- e. De bouwmassa wijkt proportioneel af van de in de omliggende wijken aanwezige bouwmassa, hetgeen een vervreemdende werking heeft op de stedenbouwkundige ervaring van het gebied. De bewoners van de omliggende wijken zullen de indruk krijgen een secundaire woonpositie te hebben. Verlies van de sociale samenhang heeft onder meer als gevolg sociale onrust met mogelijk emotionele en financiële gevolgen.

standpunt college.

In de ontwikkelingsvisie is aangegeven dat het Piushavengebied herontwikkeld dient te worden. Zware, milieuhinderlijke industrie wordt vervangen door een centrumstedelijk woonmilieu. Daarvoor is een bepaalde dichtheid nodig. Om de plannen financieel uitvoerbaar te maken is deze ook nodig. Er vindt een uitruil plaats. Door de aanwezigheid van zware bedrijvigheid waren de daar achter gelegen wijken afgekeerd van het water. Door de nieuwe bouwplannen komt er een relatie tussen de bestaande wijken en het water. Op strategische plaatsen zijn in de nieuwbouwplannen pocketparks opgenomen. Er wordt een hoogwaardig openbaar gebied ontwikkeld in de vorm van een Havenpark. Dit hoogwaardige openbare gebied krijgt een belangrijke functie voor zowel de nieuwbouw als de bestaande woningen.

Hiernaast komt de wens om hier hogere dichtheden te realiseren ook voort uit de beleidsdoelstellingen om duurzaam te bouwen: dit vraagt om efficiënt ruimtegebruik.

Daarbij is gekozen om een goede aansluiting te realiseren op de bestaande bebouwing. Dit betekent laagbouw op plaatsen die direct grenzen aan bestaande woningen en hogere bebouwing op verder van bestaande woningen gelegen plaatsen. Door de gedifferentieerde nieuwbouw van woningen wordt positief geïnvesteerd in een gezonde sociale structuur en samenhang van de wijk, die een meerwaarde zal hebben voor het totale gebied. Van een secundaire woonpositie en nadelige financiële gevolgen zal naar de mening van de gemeente in het algemeen dan ook geen sprake zijn, eerder het tegenovergestelde.

- f. De Havenmeester als bouwplan wordt gesitueerd t.o.v een door de gemeente voorgestane brug over de Piushaven. Deze laatste is noch qua locatie, vorm en kosten, noch qua eventuele tijd van realisatie bekend. Daardoor is het plan in dat opzicht niet te beoordelen.

standpunt college.

Bij de vaststelling van het Masterplan Binnenstad Totaal, raadsbesluit 15 december 2003, is besloten dat "De verkeersontsluiting van de Piushaven zelf en van de Piushaven met de binnenstad wordt gerealiseerd door een nieuwe zuidelijke ontsluitingsweg vanaf de Ringbaan Zuid. Deze nieuwe weg wordt met een nieuwe brug verbonden met de Havendijk Noord. De Koopvaardijstraat wordt eenrichtingsverkeer de binnenstad in (oost-west). De hoofdontsluiting Ringbaan Oost -St. Josephstraat-Prinsenhoeven komt na realisatie van de brug te vervallen."

De plaats van de ontsluitingsweg en de brug is ook reeds bepaald namelijk direct ten oosten van de Jan van Rijzewijkstraat. Hiermee ligt de plaats van de brug ook nagenoeg vast.

Ten behoeve van de aanleg van de weg en de brug zijn middelen gereserveerd en zal de planologische procedure opgestart worden. Met de start van de aanleg van de weg en de brug kan eind 2008 begonnen worden. De brug is gereed voordat de laatste woningen van het project Havenmeester bewoond zullen zijn.

- g. De bouwmassa van de Havenmeester wijkt beduidend af van de massa genoemd in de raamovereenkomst.

standpunt college.

M.b.t. de aantallen uit de raamovereenkomst geldt het volgende. Er wordt uitgegaan van woningaantallen en niet van bouwmassa. In deelplan De Havenmeester worden circa 24 woningen meer gebouwd dan in de raamovereenkomst is overeengekomen. Als randvoorwaarde voor de ontwikkeling van het

aansluitende plan Galjoenstraat Noord wordt daarom meegegeven dat hier maximaal 81 woningen gebouwd mogen worden (24 woningen minder dan o.g.v. de raamovereenkomst). Hiervoor is gekozen om een betere aansluiting op de bestaande wijk te krijgen. De totale aantallen blijven derhalve gelijk aan hetgeen hierover is vastgelegd in de raamovereenkomst.

h. Het hoogteaccent van 60 meter wijkt af van de eerder afgesproken maximale hoogteaccenten. De schaduwwerking is niet gedetailleerd in beeld gebracht.

standpunt college.

Het hoogte accent is een gevolg van de wens om de nieuwbouw beter te doen aansluiten op bestaande bebouwing. In het gebiedsdocument was op de gehele locatie bebouwing in 6 lagen voorzien. Nu is er voor gekozen dat daar waar aansluiting met bestaande bouw plaatsvindt de bebouwing minder hoog wordt. Het gevolg is dat elders ter compensatie een hoogteaccent dient te worden gerealiseerd. Het hoogteaccent is daar gesitueerd waar deze vanuit stedelijke omgeving er om vraagt. In dit project is gekozen voor het hoogteaccent als afronding van het pocketpark en als accentuering van de gebiedsontsluitingsweg. De maximale hoogte wordt objectief begrensd door de schaduwwerking. Inkijk in omliggende tuinen wordt zoveel mogelijk voorkomen door de keuze van de inrichting van de plattegronden van de appartementen. Overigens is in een stedelijke omgeving inkijk van burens niet te voorkomen.

Aan de hand van het plan zijn globale schaduwberekeningen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de schaduwval op tuinen bij woningen acceptabel is. Op de getoetste datum (maart en september) wordt een beperkte schaduw veroorzaakt op woningen in de Lanciersstraat. Deze schaduwwerking als gevolg van de toren zal niet na 10.00 uur plaatsvinden en niet voor 16.00 uur.

i. Ernstige schade wordt toegebracht aan bewoners, natuur en milieu, meer in het bijzonder t.a.v. luchtverontreiniging en geluidshinder. Dat gaat te meer spelen als de onverhoopte brug er toch zou komen (verkeer, geluidshinder, fijnstof, NOx). Er is onvoldoende informatie om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De effecten van meer verkeer ten gevolge van de komende woningbouw (bij de Havenmeester en ook bij de totaal geplande nieuwbouw in het Piushavengebied) en de beoogde ontsluiting van de binnenstad door dit gebied zijn onvoldoende onderzocht en gemotiveerd, met name in relatie tot elkaar. Bij de milieugevaren dienen te worden betrokken de in het gebied aanwezige LPG-tank en stankcirkels.

standpunt college.

Bij de concept ruimtelijke onderbouwing is een geluid en luchtonderzoek gevoegd. Uit het luchtonderzoek blijkt dat voor de wegen Piushaven/Havendijk, Gondelstraat, Galjoenstraat en Lanciersstraat ruimschoots onder de normen wordt gebleven. De berekeningen hebben betrekking op 2010 en 2017. In deze berekeningen is uitgegaan van het uitvoeren van alle verkeersmaatregelen in het Piushavengebied dus inclusief de aanleg van de gebiedsontsluitingsweg en de brug en de realisatie van het gehele programma in het Piushavengebied.

M.b.t. geluidhinder heeft ook een uitgebreid onderzoek en motivering plaats gevonden. Verwezen wordt naar het geluid en luchtonderzoek. De conclusie is dat een aantal woningen een hogere geluidbelasting op de gevel krijgen dan de voorkeursgrenswaarde. De waarden komen nergens boven de maximaal toegelaten waarden op grond van de Wet geluidhinder. In een binnenstedelijk gebied achten wij dit acceptabel. Door het treffen van bouwkundige voorzieningen wordt aan de geluidnormen voor het binnenmilieu van de nieuwe woningen voldaan. Er heeft een uitgebreid onderzoek en verantwoording plaats gevonden m.b.t. de op het BBA terrein aanwezige LPG tank en de gevolgen hiervoor voor het project de Havenmeester.

Zie ook standpunt onder 2 e.

j. Er wordt niet realistisch omgegaan met de geluidsbelasting op bestaande en toekomstige woningen. Het realiseren van een ontsluitingsweg in een 30-km zone is niet realistisch. Geluid- en trillingshinder zijn onvoldoende onderzocht en gemotiveerd.

standpunt college.

De nog aan te leggen gebiedsontsluitingsweg wordt uitgevoerd als 50 km per uur weg. De brug en de Havendijk / Piushaven worden ingericht als 30 km weg. Deze weg heeft een tertiaire ontsluitingsfunctie voor de binnenstad. Gelet op de aantallen motorvoertuigen is dit mogelijk. Voor de onderzoeken wordt verwezen naar het gestelde onder 1i.

- k. Er zijn gevaren voor de volksgezondheid vanwege de mede door een mogelijk toekomstige brug toenemend fijnstof, COx en NOx, de LPG-tank en stankcirkels.

standpunt college.

Uit de uitgevoerde onderzoeken waarnaar in de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen blijkt dit niet. Het bewonersplatform onderbouwt deze stelling niet en draagt ook geen argumenten aan waarom de uitgevoerde onderzoeken niet correct zouden zijn.

- l. De te verwachten parkeerdruk en toename van de verkeersbewegingen in het door nauwe straten gekenmerkte gebied leiden tot onoplosbare mobiliteitsproblemen. De veiligheid van het gebied is door de dichte en hoge bebouwing in het geding vanwege bereikbaarheid voor brandweer en ambulance (hoogtewerkers / toegankelijkheid)

standpunt college.

Het plan voldoet aan geldende parkeernormering van de gemeente Tilburg. Het parkeren wordt grotendeels opgelost in de ondergrondse parkeergarage met ca 375 plaatsen. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het nieuwe plan is berekend op 1200 verkeersbewegingen per etmaal. Er verdwijnt echter ook (zwaar vracht) verkeer vanwege vertrek van Saan, waardoor per saldo ruim 1000 verkeersbewegingen extra in het gebied zullen ontstaan. Dit aantal is ruimschoots binnen acceptabele grenzen voor een verblijfsgebied en leidt derhalve niet tot mobiliteitsproblemen. De Gondelstraat en Galjoenstraat zijn 7 meter breed en ruim voldoende voor tweerichtingsverkeer, ook tbv vrachtverkeer en doorgang van brandweer en ambulance. Bovendien kan de Lanciersstraat nog gebruikt worden bij calamiteiten (bv brand).

- m. In het plan wordt geen blijk gegeven van toepassing van vernieuwende architectuur en principes van duurzaamheid in de bouw.

standpunt college.

Onderwerp van de procedure is de stedenbouwkundig vormgeving en inpassing van het plan. Architectuur is geen onderwerp van inspraak. De architectuur wordt bewaakt door het kwaliteitsteam en de welstandscommissie. Het toepassen van vernieuwende architectuur is in dit plan geen doel op zich. De ambitie van de architect is om moderne architectuur te realiseren die passend is binnen de Tilburgse Piushaven. Belangrijk uitgangspunt voor duurzaamheid is dat het project een eigen warmtekoeldeopslaginstallatie krijgt, die bovendien voorzien zal worden van warmtekrachtkoppeling. Deze voorzieningen leiden tot een laag energiegebruik van de gebouwen. Hiernaast geldt dat voldaan moet worden aan de GPR-Dubo met dusdanig hoge duurzaamheidsscores (zie ruimtelijke onderbouwing) dat hier zeer zeker sprake zal zijn van duurzaamheid in de bouw.

- n. In de voor dit gebied geplande woningbouw wordt onvoldoende ingespeeld op het Tilburgse woningtekort in de sector sociale woningbouw en het aangetoonde overschot aan appartementen in de stad.

standpunt college.

Ten aanzien van de sector sociale woningbouw geldt dat het project voldoet aan de afspraken die binnen de Piushaven zijn gemaakt. Die voorzien in 15% sociale huurwoningen en 5% sociale koop. Bij de ontwikkeling van het plan draagt de initiatiefnemer zorg voor een grote variatie in ligging, grootte en prijsklasse. De appartementen zijn overwegend gericht op de doelgroepen waarvan een grote vraag verondersteld wordt: starters en senioren.

De bouw van appartementen is iets wat op stadsniveau ter discussie staat. De Piushaven is in het volkshuisvestingsbeleid aangewezen voor centrumstedelijk wonen. De manier van wonen in de Piushaven gaat zich onderscheiden van de rest van Tilburg. Verwacht wordt dat dit een gebied is voor toekomstige bewoners die minder belang hechten aan eigen tuinen en meer gebruik maken van de openbare ruimte. Ook marktpartijen hebben daar vertrouwen in en zijn bereid het risico te dragen. De gemeente is overigens wel bereid om samen met ontwikkelaars en planteams te onderzoeken waar méér grondgebonden woningen mogelijk zijn binnen de stedenbouwkundige en programmatische kaders.

Verder is er in de samenleving wel degelijk behoefte aan appartementen, mede gelet op de demografische ontwikkelingen. Deze locatie wordt bij uitstek gezien als een locatie die geschikt is voor de bouw van appartementen: door de nabijheid van de stad met haar voorzieningen, het water en het groen is het een zeer aantrekkelijke woonplek voor senioren, maar ook voor mensen die geen tuin willen en kiezen voor stedelijk wonen.

Tenslotte speelt er een economisch motief: om de transformatie van bedrijventerrein naar woonomgeving mogelijk te maken moeten gezonde bedrijven verplaatst worden. Dit is zeer kostbaar. De bouw van appartementen levert meer woningen op. Appartementen bouwen is noodzakelijk om de kosten van de verwerving van bedrijfsgrond terug te verdienen.

- o. In het plan wordt geen aandacht besteed aan de plannen voor het Havenpark (Habiforum)

standpunt college.

Er is juist wel alle aandacht besteed aan het Havenpark en de relatie van de deelplannen m.b.t. het Havenpark. In verschillende deelplannen, zoals de Havenmeester, zijn pocketparks opgenomen. Deze pocketparks verbinden het Havenpark met de achterliggende wijken, zodat een goede verankering ontstaat tussen de openbare ruimte en het bestaande en nieuwe woongebied aan de Piushaven.

- p. Het BPP heeft er bezwaar tegen dat het rapport "Kwantitatieve Risicoanalyse" over de LPG-tankinstallatie van de BBA remise aan de Fatimastraat niet ter inzage heeft gelegen. Navraag heeft uitgewezen dat de opgeleverde grafieken gebaseerd zijn op onjuiste aannames. Een tweede navraag maakte duidelijk, dat de realisering van de plannen een significante verhoging van het mogelijk aantal slachtoffers zou betekenen (tekst van het onderzoeksrapport). Dat is al aan de orde bij een gasverbruik van 1200m³, terwijl in de vergunning van de BBA geen maximum is opgenomen. Het BPP is van mening dat het tot de taak van de overheid behoort zulk een rapport in toegankelijke taal ter beschikking te stellen.

standpunt college

Inderdaad heeft het rapport niet ter inzage gelegen. In de ruimtelijke onderbouwing is in toegankelijke taal een samenvatting gegeven. De toelichting was gebaseerd op een rapport uit 2006. Inmiddels is voor de externe veiligheidssituatie in het Piushavengebied een nieuw rapport gemaakt (maart 2007). De ruimtelijke onderbouwing zal op dit punt aangepast worden. Door de wijziging van een grootschalig bedrijventerrein in een centrum stedelijk woonmilieu zal het aantal mogelijke slachtoffers inderdaad toenemen. Het betreft hier het zogenaamde groepsrisico. Daarvoor zijn geen normen. Er is wel een verantwoordingsplicht. Die verantwoordingsplicht zit in de ruimtelijke onderbouwing en het college heeft de verantwoording genomen voor de situatie. Voor een gedetailleerde reactie wordt verwezen naar de reactie bij de heer Bressers nr. 21

- q. In de planomschrijving ontbreekt een uitgewerkte voorzieningen paragraaf. Zo zou b.v. over de speelplekken voor kinderen en de verzorging van senior-medeburgers adequate informatie moeten worden gegeven. In de gemeentelijke eindnota voor ruimte voor buitenspelen wordt volstaan met erop te wijzen dat voor het Piushavengebied nog een planning moet worden gemaakt.

standpunt college.

Op het niveau van het totale project Piushaven wordt door verschillende beleidsafdelingen gewerkt aan onderdelen van de voorzieningenplanning. Bijvoorbeeld:

- *Woonzorgservicezone Tilburg Zuid-Oost (Armhoef, Jeruzalem, Broekhoven, Fatima en Hoogvenne) is één van de prioriteitsgebieden waar gewerkt wordt aan de ontwikkeling van woonzorgservicezones. Een woonzorgservicezone is een wijk waar wonen, zorg en welzijn dusdanig georganiseerd zijn dat de wijk ook geschikt is voor ouderen en mensen met een handicap. Dit moet het mogelijk maken dat mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Dit houdt in dat er in de wijk voldoende aanbod voor geschikt wonen moet zijn, dat er welzijnsdiensten aan huis of dichtbij aangeboden worden, dat er zorgfuncties aanwezig zijn en dat de woonomgeving goed is ingericht. Uitgaande van het inwoneraantal (± 14.000 inwoners) is het de verwachting dat er twee woonzorg service zones zullen worden gerealiseerd; een ten zuiden van de Piushaven en een ten*

noorden van de Piushaven. De functie van de bestaande wijk- en buurtcentra wordt hierbij betrokken.

- *Ruimte voor buitenspelen krijgt aandacht in de spelenplannen per buurt met hierin een analyse van het aantal kinderen, leeftijd, beschikbare speelvoorzieningen. Op basis hiervan en de speelruimtenormering worden aanbevelingen gedaan wat er in de wijk zou moeten gebeuren. De resultaten worden uitgewerkt in het kader van het ontwerp van het havenpark en de inrichting van de openbare ruimte.*
 - *De planning van de voorzieningen voor onderwijs worden jaarlijks geactualiseerd op basis van prognoses. De planontwikkeling Piushaven met toevoeging van het nieuwe woningbouwprogramma maakt hier deel van uit. De bestaande scholen in het gebied Zuid-Oost zijn Armhoefse Akker, Panta Rhei, Zuiderlicht, Fatima en Andreas en zij zullen de groei van de bevolking opvangen.*
2. In een tweede algemene inspraakreactie wordt door het bewonersplatform een en ander verder uitgewerkt

Deze reactie wordt samengevat weergegeven:

- a. *onduidelijke, incomplete en vaak tegenstrijdige besluitvorming.*
Raadsmoties bij vaststelling van de ontwikkelingsvisie zijn niet uitgevoerd. Het Ontwikkelingsmodel Piushaven Plus heeft geen volwaardige plaats in de besluitvorming gehad. Door het gemeentebestuur is gesteld dat de brug pas aan de orde komt in het kader van de ontwikkelingen op de zuidoever. In plan gemeentewerf is plan voor hoogbouw tot 13 verdiepingen opgenomen, dit is in strijd met de inspraaknota van 2002. Er wordt om financiële redenen in plannen geknipt. Enerzijds is toegezegd dat de blauw-groene wig de drager is van het Piushavengebied, anderzijds komen er massieve bouwmassa's aan de boorden van het kanaal. Een recreatief en bruisend woongebied aan de kop van de haven is tegenstrijdig met de realisatie van een doorgangsroute naar de stad. Onduidelijk zijn de randvoorwaarden voor de plantteams.

standpunt college.

Bij de vaststelling hoofdpunten structuurvisie Piushaven in 2002 zijn 2 amendementen (9.1. en 9.8) aanvaard. De eerste wijzigde o.a. beslispunt 6 in "Het zorgvuldig inpassen van bebouwing hoger dan 6 lagen op geëigende, markante plekken, meewegend de belangen van en het effect op de aangrenzende bebouwing". Tevens werd besloten dat omliggende woonwijken geen sluipverkeer te verwerken zouden krijgen, dat er een gebiedsontsluitingsweg aangelegd zou worden en dat in het geval dat dit verkeerstechnisch noodzakelijk wordt, een brug over de Piushaven ten behoeve van bestemmingsverkeer aan de noordzijde van de haven zou worden aangelegd.

Aan deze amendementen is voldaan. In de concept ruimtelijke onderbouwing is aangegeven waarom de hoogbouw op deze plaats in het Piushavengebied (aanlanding van de brug, afronding van het pocketpark) verantwoord is. Door de gekozen situering is er voldoende afstand tot de bestaande bebouwing. Tevens zijn er voor wat betreft schaduwwerking eisen opgenomen. M.b.t. de noodzaak voor de brug is ook aangegeven in de paragraaf over verkeer waarom de brug er nu moet komen.

Hoogbouw in het plan Gemeentewerf zal in dat deelplan afgewogen worden op de wijze als door de raad voorgeschreven. Dat deelplan is in deze procedure niet aan de orde. Bij de planvorming voor het Havenpark heeft de gedachte van de blauw-groene wig een rol gespeeld. De oever zal grotendeels groen ingericht worden. Het parkeren wordt in dit gedeelte teruggedrongen ten faveure van een groene uitstraling. Wij zijn van mening dat er aan de kop van de haven een bruisend verblijfsklimaat kan ontstaan. Er zullen verkeersmaatregelen getroffen worden om dit klimaat te laten ontstaan. De Koopvaardijstraat en de Piushaven worden ingericht als 30 km buurt.

Bij de besluitvorming over het Regiedocument als ruimtelijk kader is het Ontwikkelingsmodel Piushaven Plus van het bewonersplatform nadrukkelijk betrokken. Het regiedocument en het ontwikkelingsmodel zijn voorgelegd aan het onderzoeksinstituut OTB om advies. Dit onderzoeksinstituut heeft een advies en aanbevelingen uitgebracht. Dit advies en aanbevelingen zijn door het college en de raad overgenomen. De conclusie van het bureau was dat het plan van de gemeente beter voldeed aan de voorwaarde om de ontwikkelingspotenties van alle transformatiegebieden te benutten dan het Ontwikkelingsmodel Piushaven Plus. Het plan van het bewonersplatform is derhalve wel zeer nadrukkelijk gewogen maar niet overgenomen. Er zijn wel aanpassingen in de gemeentelijke plannen doorgevoerd.

Er is geen motie aangenomen of besluit genomen dat de aanleg van de brug pas aan de orde komt bij de ontwikkeling van de zuidoever.

- b. Strijdigheid met afspraken over functioneren van de regiegroep
De meeste beleidspunten t.a.v. de Piushaven zijn niet in de Regiegroep besproken, zoals de SOFA en de raamovereenkomst. Hierdoor is van de participatie en inspraak van bewoners niets terecht gekomen.

standpunt college

Deze stelling wordt bestreden. Het onderhavige plan is besproken in de Regiegroep. De raamovereenkomst is niet besproken omdat dit een privaatrechtelijke overeenkomst is tussen de gemeente en de in het gebied actieve ontwikkelaars. De SOFA is aan de Regiegroep gepresenteerd, met als doel om de mening van de regiegroep hierover te peilen. Zie verder onder 2.h.

- c. Volkshuisvesting en woningbouw
Uit onderzoek blijkt dat er teveel appartementen in Tilburg zijn. In de Piushaven wordt hiermee geen rekening gehouden. Toets aan hoogbouwbeleid heeft niet plaatsgevonden.

standpunt college.

zie onder 1n voor wat betreft de appartementen.

Aanvullend:

In het (concept) hoogbouw beleid is het Piushavengebied aangemerkt als gebied waar hoogbouw mogelijk is. Derhalve is het plan Havenmeester niet strijdig met het Hoogbouwbeleid.

- d. Onvoldoende onderbouwning en motivatie

Standpunt college. Zie hiervoor onder 1a

- e. Onhaalbaarheid en onwenselijkheid van plannen t.o.v. verkeer en vervoer.
Men verwacht grote verkeersoverlast met geluidhinder en luchtverontreiniging. Goede ontsluiting is soms niet mogelijk zoals bij het plan m.b.t. de Gemeentewerf. Men heeft ernstige bezwaren tegen de gebiedsontsluitingsweg met brug. Men vreest structurele opstopping op het kruispunt Koopvaardijstraat-Piusstraat. Aanleg van de Langestraat zal tot extra verkeerdruk leiden.

standpunt college.

Om ervoor te zorgen dat de ontwikkelingen in het Piushavengebied gerealiseerd kunnen worden zonder verkeersoverlast is een verkeersplan gemaakt voor het hele gebied. De aanleg van de nieuwe gebiedsontsluitingsweg en brug biedt juist de mogelijkheid om de hoeveelheid verkeer op de bestaande straten zoals Koopvaardijstraat en Prinsenhoeven terug te kunnen dringen en de bestaande hoofdontsluiting naar het centrum via de St.Josephstraat, Prinsenhoeven langs de Piushaven te laten vervallen. (zie ook standpunt onder 1f en 1i)

De te nemen verkeersmaatregelen vallen binnen het kader van het raadsbesluit op 15 december 2003 over het Masterplan Binnenstad Totaal. Meer details en achtergronden over het verkeersplan zijn te lezen via www.piushaven.net onder kopje "verkeer".

De straten Fatimastraat - Hertogstraat - Mechtildisstraat vormt een stedenbouwkundige lijn en is verkeerskundig gezien alleen nodig voor ontsluiting van bestaande woningen en deels nieuw programma Fabriekskwartier ten noorden van Fatimastraat. De ontsluiting van het plan Gemeentewerf wordt apart behandeld in de ruimtelijke onderbouwning van dat plan.

zie onder 1.k

- f. Vergroting schade aan het milieu
Bodem is sterk verontreinigd. De luchtverontreiniging op de Ringbanen zal toenemen door aanleg van de cityring en woningbouwontwikkelingen in Piushaven. Er moet een MER opgesteld worden.

standpunt college.

Voordat een bouwvergunning verleend kan worden dient er een goedgekeurd bodemsaneringsplan te zijn danwel een goedgekeurde melding op grond van het Besluit Uniforme Saneringen te hebben plaatsgevonden.

In het kader van het TVVP en het Masterplan Binnenstad is het rapport "Tilburg klaart de lucht" opgesteld. Hierin zijn maatregelen vastgesteld die er toe leiden dat de luchtkwaliteit in Tilburg dus ook langs de

ringbanen verbetert. M.b.t. de luchtkwaliteit in en om de locatie wordt verwezen naar punt 1i en k. Met betrekking tot de MER zie het gestelde onder 1.c

g. Afwijkingen van de raamovereenkomst

Deelgebieden worden tegen elkaar uitgespeeld door "geheime" afspraken tussen gemeente en projectontwikkelaars. Raamovereenkomst is procedureel ongeldig want niet besproken in de Regiegroep.

standpunt college.

Om tot realisatie te komen van het project Piushaven (vastgoed en openbare ruimte) heeft de gemeente een raamovereenkomst gesloten met marktpartijen. Het is een privaatrechtelijk contract, waarin marktpartijen en gemeente zich aan elkaar committeren. De raamovereenkomst is het kader waarbinnen uiteindelijk per gebied een realisatieovereenkomst dient te worden opgemaakt tussen ontwikkelaar en gemeente en is daarmee een zaak van onderhandeling tussen deze partijen.

h. SOFA niet acceptabel als formeel juridisch toetsingskader.

Zonder beraadslagingen in de regiegroep is de SOFA vastgesteld. SOFA is niet als uitgeschreven document beschikbaar. Is niet door de gemeenteraad goedgekeurd.

standpunt college.

De SOFA is eind 2006 gepresenteerd met de bedoeling het draagvlak te peilen, aan achtereenvolgens het college, de regiegroep, de georganiseerde bewoners en de commissie Fysiek. Deze presentaties werden gegeven onder de noemer State of the Art (Sofa), en heet nu stedenbouwkundige visie Piushaven 2007. Tijdens die presentaties is verwoord waarom op basis van de ervaringen van het afgelopen jaar gezocht wordt naar aanvullende spelregels en is gepeild hoe men daarover denkt. Vanuit dit gehoor kwam de suggestie om geen dikke nota's te schrijven maar een cd-rom te maken met ingesproken tekst bij de prenten, opdat de aandacht geheel naar de plannen zelf kan uitgaan en er eindelijk plannen gerealiseerd gaan worden in het Piushavengebied. De cd-rom is voor iedereen beschikbaar. De juridische basis voor de ontwikkeling van de deelplannen is uiteindelijk het vrijstellingsbesluit dat voor het betreffende plan wordt genomen. De stedenbouwkundige visie is samen met de ontwikkelingsvisie en de raamovereenkomst de basis voor de beoordeling van de diverse deelplannen in het Piushavengebied. De raadscommissie heeft op 17 maart 2007 geoordeeld dat verdere behandeling van de SOFA in de raadsvergadering achterwege kon blijven.

i. Samenhang deelgebieden binnen het Piushavengebied en relatie met het buitengebied Moerenburg en De Groene Mal.

In de artikel 19 procedure zou de samenhang tussen de deelgebieden, met name ook ten aanzien van het openbaar gebied, dienen te zijn beschreven. Een toren in het gebied Gemeentewerf is in strijd met de bescherming van het gebied Moerenburg. In de ruimtelijke onderbouwing wordt geen relatie gelegd tussen Jeruzalem en de kantoorontwikkeling op de Kempenbaan.

standpunt college.

In de Structuurvisie Piushavengebied en de Stedenbouwkundige Visie 2007 is de relatie met omliggende gebieden aangegeven. In de ruimtelijke onderbouwing wordt naar deze beleidsstukken verwezen. De inrichting van het Havenpark is beschreven. Het appartementengebouw in de gemeentewerf staat in deze procedure niet ter discussie.

j. Studies Ecologica en Habiforum

Er wordt niet gesproken over de ecologische waarden en de inbreng van Habiforum is marginaal. Inmiddels is overgegaan tot aanleg van vaste ligplaatsen zonder overleg met omwonenden en Regiegroep of BPP.

standpunt college.

In paragraaf 3.3 van de concept ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat er geen natuurwaarden binnen de locatie zijn aangetroffen. De inbreng van Habiforum heeft betrekking op de inrichting en vormgeving van het Havenpark. Het Havenpark en het innemen van ligplaatsen zijn geen onderdeel van deze vrijstellingsprocedure.

k. Voorzieningen-niveau

Er wordt geen woord gerept over het voorzieningen niveau op wijk en buurtniveau.
Sociale veiligheid komt niet in de ruimtelijke onderbouwing voor.

standpunt college.

zie onder 1 q. Door het vervangen van grootschalige bedrijvigheid door een levendig woonmilieu neemt de sociale veiligheid in dit gebied toe.

l. Zuidoever en Fabriekskwartier

Geen inrichtingsplannen bekend voor zuidoever terwijl dit deel integraal onderdeel van de herinrichting van het Piushavengebied vormt.

standpunt college.

zie onder 1.b.

m. Duurzaamheid

Geen aandacht is besteed aan klimaatverandering, duurzaam omgaan met energie en milieu

standpunt college.

Voor het deelplan Havenmeester is een Milieuprofiel gemaakt waarin de basiskwaliteit en de gebiedsambities per milieuthema staan aangegeven. Onder andere de thema's energie, groen en natuur, water en duurzaam bouwen zijn hierin opgenomen. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 5 en 6 van de ruimtelijke onderbouwing.

n. Archeologisch onderzoek

Geen aandacht aan besteed.

standpunt college.

In paragraaf 2.2. van de concept ruimtelijke onderbouwing wordt uitgebreid aandacht besteed aan archeologie en cultuurhistorie. Er heeft een archeologisch onderzoek plaatsvinden. In het najaar van 2007 zullen proefsleuven in het ongestoorde gedeelte worden gegraven.

o. Onmogelijkheid van toetsing en beoordeling

Onduidelijke status van Regiedocument, SOFA en raamovereenkomst.

standpunt college.

zie onder 1b

3. De heer en mevrouw Wilborts geven de volgende reactie.

Men vindt het een geweldig plan en zijn erg geïnteresseerd om in een van de bovenste lagen van de toren te gaan wonen.

standpunt college.

Voor kennisgeving aangenomen. Belangstellenden voor het bewonen van een van de woningen kunnen zich aanmelden voor een nieuwsbrief via www.dehavenmeester.info. Zij worden dan geïnformeerd over de voortgang en over het verwachte moment van start verkoop.

4. De heer H. Umans brengt het volgende naar voren:

- Mooi, behalve het gebouw op de hoek van de Lanciersstraat, mist aansluiting met het gebouw op de andere hoek

standpunt college.

In de ruimtelijke onderbouwing zijn de grenzen aangegeven voor de planvorming voor de hoek Lanciersstraat / Havendijk. Er is een opgave geformuleerd voor deze hoek. Zie pagina 11 van de ruimtelijke onderbouwing. Daaraan zal de architect moeten voldoen. De architectuur wordt bewaakt door het kwaliteitsteam en de welstandscommissie. De hoek Lancierstraat / Havendijk is inmiddels verder uitgedetailleerd. De maximaal toegelaten hoogte van dit bouwblok is teruggebracht naar 19 meter. De bouwvelop bij de ruimtelijke onderbouwing wordt op dit punt aangepast.

5. De familie Melis brengt het volgende naar voren:

- a. men is tegen hoge lintbebouwing langs de Piushaven, men wil laagbouw in de binnenstad
- b. men wil een diversiteit in de kleuren van de stenen.
- c. men is tegen de hoogbouw vanwege aantasting privacy en mogelijke precedentwerking voor nog meer hoogbouw

standpunt college.

zie onder 1.e, 1.h en 1.m

6. Mevrouw E. Wetmüller von Elgg brengt het volgende naar voren:

- a. Zij wil graag terug keren naar Tilburg om in de buurt van haar familie te gaan wonen. De plannen hebben haar erg teleurgesteld. Zij steunt de kritiek op de plannen. Zij vindt dat er sprake is van buitenproportionele maatvoering die niet aansluit op de omliggende wijken.
- b. Zij ziet geen variëteit in de geplande woningen. Zij pleit er voor om ook voor andere doelgroepen zoals bv alleenstaanden met of zonder kinderen betaalbare woningen te bouwen.
- c. Zij pleit voor grachtenpandgevels aan de Piushaven en het in het plan brengen van het water van de Piushaven.
- d. Ze mist bruisende levendigheid en pleit voor autoluwte, rust, kleinschalige bedrijvigheid, horeca, groen en wateractiviteiten.
- e. Ze vindt het plan weinig gedurfd.

standpunt college.

a. zie onder 1.e.

- b. Het plan kent een grote variatie aan woningen. Er komen grondgebonden woningen en appartementen, huur- en koopwoningen en grote en kleine appartementen tussen de 60 m2 en 170 m2. Hierdoor wordt voor een breed scala aan doelgroepen gebouwd.*
- c. Het aanleggen van water in het plangebied is niet mogelijk gelet op het toekomstige karakter van de Havendijk en de noodzaak een parkeergarage te realiseren. Door de aanleg van het pocketpark wordt een groot aantal woningen indirect aan het water gesitueerd. Men heeft zicht op het water. Door de toekomstige doortrekking van de pocketpark in het gedeelte Galjoenstraat Noord wordt het mogelijk dat de achterliggende wijk contact krijgt met het water. Deze situatie is een sterke verbetering ten opzichte van de huidige situatie waar zware grootschalige bedrijven aan het water grenzen en het water zodoende afsluiten voor de achtergelegen buurten.*
- d. In het plan komen de elementen zeker terug. Het pocketpark is verkeersluw. In het plan kunnen diverse niet - wonen functies gevestigd worden zoals ook horeca. Door het pocketpark ontstaat een rechtstreeks contact met het Havenpark dat een groen karakter zal krijgen.*
- e. voor kennisgeving aangenomen.*

7. De heer P.C.N. Suijkerbuijk brengt het volgende naar voren:

- a. Hij ondersteunt het plan om bedrijvigheid te vervangen door woningbouw
- b. Hij pleit er voor om de grote hoeveelheid hoogbouw tegen het licht te houden
- c. Hij maakt ernstig bezwaar tegen de hoogte van de geplande bouw op de hoek Havendijk/Lanciersstraat. Er is bij het ontwerp geen rekening gehouden met de bestaande woningen aan de Lanciersstraat.
- d. Vraagt naar de mogelijkheden om een pad van 3 meter breed aan te leggen achter de woningen aan de Lanciersstraat t.b.v. auto-ontsluiting naar een te realiseren garage op het achterterrein van de woningen aan de Lanciersstraat.
- e. Pleit er voor om op korte termijn het stuk Lanciersstraat tussen Havendijk en Galjoenstraat als 30 km zone in te richten.

standpunt college.

a. voor kennisgeving aangenomen.

b. zie hiervoor onder 1n.

c. bij de bepaling van de bouwenvelop is juist rekening gehouden met de bestaande bouw.

d. Voor een adequate ontsluiting met auto's is een breedte nodig van 6 meter. Er is geen voornemen om een dergelijke achterontsluiting mogelijk te maken. Het voornemen bestaat wel om een achterom te creëren waar ook de bestaande woningen aan de Lanciersstraat gebruik van kunnen maken. Hierover zal overleg plaatsvinden met de aangrenzende bewoners.

e. De Lanciersstraat is reeds onderdeel van een 30 km/u zone en als zodanig met bebording aangegeven. Ook de inrichting voldoet aan de richtlijnen die gelden voor 30 km/u zones.

8. De heer L. Hultermans brengt het volgende naar voren:

Is blij dat er eindelijk woningbouw komt. Vindt de woontoren van 60 meter niet passend. De omgeving bestaat geheel uit laagbouw. Pas aan de Piusstraat begint hoogbouw.

standpunt college.

zie onder 1.h.

9. De heer L.A. Van Eeten namens de heer A.H.C. Janus en Janus Metaal b.v. brengt het volgende naar voren:

In een bespreking met vertegenwoordigers van de gemeente in februari 2004 is aangegeven dat de gemeente van oordeel is dat het bedrijf van Janus Metaal b.v. uit het plangebied dient te verdwijnen. In een schrijven van 22 november 2006 is door de gemeente aangegeven dat het bedrijf op de huidige locatie kan blijven met hun bedrijfsvoering. De verschillende plannen belemmeren Janus Metaal in zijn bedrijfsvoering en maken het onmogelijk een consistent beleid te voeren. Men verwacht dat het bedrijf ernstig hinder zal ondervinden van de woningbouw en dat dat omgekeerd ook zal geschieden. Men is van oordeel dat er te weinig onderzoek is gedaan en verwacht vele praktische bezwaren.

standpunt college.

Ten behoeve van dit project heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de omliggende bedrijvigheid die invloed zou kunnen hebben op het plan en omgekeerd. Daarbij is uitgegaan van de bedrijfsvoering zoals die aan de betreffende bedrijven is vergund. Daaruit is naar voren gekomen dat het bedrijf Janus Metaal kan blijven functioneren.

In de Ontwikkelingsvisie is het gebied Galjoenstraat- Noord, waarbinnen het bedrijf van Janus Metaal gevestigd is, aangewezen als transformatiegebied. Dat wil zeggen dat de inzet van de gemeente is dat op termijn de bedrijvigheid aan de Galjoenstraat, die niet inpasbaar is, daar verdwijnt.

Dus de mededelingen van gemeentewege zijn niet strijdig.

Dat er door de bewoners van de Havenmeester enige hinder wordt ervaren als gevolg van de aanwezige bedrijvigheid aan de noordzijde van de Galjoenstraat is te verwachten. Als Janus Metaal zijn bedrijf binnen de vergunningvoorschriften uitoefent is er geen sprake van onaanvaardbare overlast.

10. De heer E. Spijker en mevrouw E. Hermans brengen het volgende naar voren:

- a. De privacy in de tuinen wordt aangetast. Vanuit de woontoren heeft men inkijk in de tuin.
- b. De moderne, strakke stijl van de toren past niet in de omgeving met woningen uit begin vorige eeuw.
- c. Onaanvaardbare toename van het verkeer als gevolg van de toren. De route Ringbaan Oost - Prinsenhoeven - Havendijk v.v. wordt nu al als sluiproute gebruikt en dat wordt nog erger. De te ontwerpen - brug zal dat probleem niet oplossen, omdat die niet aansluit op de gebieden die men met de sluiproute bereikt. De cijfers dateren van voor de plannen van de Havenmeester. In de tussentijd dat de Havenmeester gereed is en de brug nog niet zullen er ongelukken ontstaan.

standpunt college.

a zie onder 1.h

b zie onder 1.m

c. Na de aanleg van de brug zal de route Ringbaan Oost - Prinsenhoeven - Havendijk komen te vervallen. Uit berekeningen blijkt dat de intensiteiten op de Havendijk / Piushaven zullen afnemen. De gehanteerde cijfers zijn gebaseerd op de situatie dat alle bouwplannen, dus inclusief de Havenmeester, gerealiseerd zijn. De brug zal er liggen en in gebruik zijn voordat de woningen van de Havenmeester bewoond zijn.

11. De heer E.C.M. de Laat is tegen de bouw van een gebouw op de hoek Lanciersstraat / Havendijk dat hoger is dan 3 lagen vanwege lichtinval, privacy, zonlicht en waardevermindering woning.

standpunt college.

Dit onderdeel van het plan is inmiddels nader uitgewerkt. Het gebouw zoals op het voorlopig ontwerp bouwplan bij de concept ruimtelijke onderbouwing is aangegeven zal niet zo gerealiseerd worden. De bouwvelop geeft de maximale ruimte aan voor de hoek. De maat wordt aangepast tot een maximale hoogte van 19 meter. De voorgevelrooilijn van het gebouw zal gelijk moeten lopen met de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen aan de Lancierstraat.

In de ruimtelijke onderbouwing is de opgave voor dit onderdeel gegeven.

"De hoek van de Lancierstraat en Havendijk is onderdeel van het bouwblok A maar heeft ook een eigen opgave voor het Piushavengebied.

Die opgave is als volgt:

De hoek moet een eigentijds antwoord geven op de monumentale overbuur 'de graansilo' om de entree naar de Lancierstraat te maken en de bestaande woningrij te beëindigen;

De hoek verdient in de Piushaven een bijzondere ruimtelijke plaats omdat daar de overgang plaats vindt tussen het steenachtig gedeelte van het havenpark bij de havenkom en de groene parkaanleg van de havenarm die zich uitstrekt tot aan de kop bij Rijkswaterstaat. Het is de entree naar het park.

De hoekverdraaiing tussen havenarm en havenkom biedt op deze locatie een geweldig panorama op de havenkom. Dit draagt ertoe bij om de gewenste stedelijke herkenbaarheid en architecturale ambities zonder overmaat aan programma te verwezenlijken zodat aan Bouwblok A een bijzondere hoekoplossing kan worden meegegeven."

Het kwaliteitsteam Piushaven en de welstandscommissie zullen er voor waken dat aan deze opgave wordt voldaan.

Uit de bezonningsstudie die gemaakt is blijkt dat er gedurende een beperkte periode in de ochtend er sprake is van schaduwwerking door de bebouwing op de hoek Lancierstraat / Havendijk in de tuinen van de eerste woningen aan de Lancierstraat. Het college acht dit acceptabel te meer daar het geldende bestemmingsplan ter plaatse een (bedrijfs)bebouwing met een hoogte van 27 meter toelaat.

Ten aanzien van privacy geldt dat er bij de uitwerking van dit bouwblok hiermee rekening gehouden zal worden door geen leefruimtes aan de kant van de woningen te situeren of door ramen te blinderen.

M.b.t. een mogelijke waardevermindering van de woning kan nadat het vrijstellingsbesluit onherroepelijk is geworden een beroep worden gedaan op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In dat kader zal een verzoek om planschadevergoeding door een extern adviesbureau beoordeeld worden. Daarbij zal een vergelijking gemaakt worden tussen wat er op grond van het geldende bestemmingsplan gebouwd kan worden en wat er op grond van het vrijstellingsbesluit gebouwd kan worden. Indien dit tot een planologische verslechtering leidt kan dit leiden tot een vergoeding van de planschade.

12. De heer P.A.E. Van de Gevel is van mening dat de luchtverontreiniging toeneemt door de enorme toename van de woningen. Er komen teveel woningen op een klein oppervlak en er is geen behoefte aan appartementen. Tevens vindt hij dat er niet gebouwd mag worden zolang de LPG tank aanwezig is.
standpunt college.

zie onder 1.i, 1.n en 1.p

13 De heer L. van Kemenade, de heer en mevrouw Wijlaars - Van Wees, de heer M. Spannings, de heer P.M.Janse hebben het in de omgeving van het plangebied verspreide concept bezwaarschrift ondertekend dat inhoudt:

"Ondergetekende (naam, adres) maakt bezwaar tegen het bouwplan De Havenmeester. Mijn bezwaren hebben betrekking op de omvang van het plan en de bouwmassa, de hoogte van de toren en de voorziene schaduwwerking, de algemene overbelasting van de buurt, de te verwachten toenemende parkeer- en verkeersdruk, de tijdige bereikbaarheid voor ambulance en brandweer in geval van gevaar, de milieubelasting (geluidhinder, fijnstof, bodemverontreiniging, stank- en gevaarcirkels, LPG), de grote afwijkingen van de aanvankelijke plannen (raamovereenkomst), de samenhang met de brug over de Piushaven, het lage aantal betaalbare huur- en koopwoningen, het ontbreken van inzicht in de samenhang met nieuwbouwplannen aan de Galjoenstraat, de architectuur (niet vernieuwend). Voor duiding van de bezwaren wordt onder andere ook verwezen naar de eerdere mondelinge en schriftelijke inbreng van de bewonersleden van planteam De Havenmeester.

standpunt college.

zie onder 1.

14 Bewonersvertegenwoordiging planteam Havenmeester brengt het volgende naar voren:

- a. De bebouwing op de hoek Lanciersstraat en Havendijk zou maximaal 3 lagen hoog moeten zijn en niet voor de voorgevel van de bestaande woningen aan de Lanciersstraat moeten uitsteken.
- b. Er is geen behoefte aan appartementen maar aan eengezinswoningen.
- c. Er worden meer woningen gerealiseerd dan in de raamovereenkomst is opgenomen. Het plan bevat 238 woningen en in de raamovereenkomst wordt gesproken over 214 woningequivalenten.

- d. Plan zorgt voor onaanvaardbare verkeerstoename in Lanciersstraat en Galjoenstraat. Door halen en brengen van kinderen van de Panta Rhei is de kruising Lanciersstraat / Galjoenstraat enige keren per dag al overbelast.
- e. Men pleit voor ontsluiting van de parkeergarage aan de Havendijk of eventueel Gondelstraat. Ontsluiting op de Galjoenstraat levert gevaarlijke situaties op en aantasting van het woongenot in Lanciersstraat en Galjoenstraat.

Standpunt college.

- a. *zie onder 4.*
- b. *Zie onder 1. n.*
- c. *zie onder 1.g*
- d. *Voor de automobilisten die vanaf de nieuwe brug over de Piushaven komen is de kortste en gemakkelijkste route via de Gondelstraat richting de parkeergarage. De gemeente neemt verkeersmaatregelen (bv extra drempel) die ontmoedigen om de Lanciersstraat te gebruiken om naar de parkeergarage te rijden. Zoals gesteld onder 2.e wordt met de aanleg van de nieuwe infrastructuur de verkeersdruk op de bestaande wegen verminderd en wordt in het plan de Havenmeester verkeer via de Lanciersstraat ontmoedigd. Dit heeft derhalve een positief effect op de verkeerssituatie rondom de scholen.*
- e. *Ontsluiting van de parkeergarage is bewust niet gekozen aan de Havendijk omdat het in/uitrijden van de garage in combinatie met ander (o.a. langzaam) verkeer hier gevaarlijke situaties op zou leveren en omdat dit de recreatieve kwaliteit van het Havenpark aantast. Ontsluiting vanuit de Gondelstraat is vanuit de opzet van het gebouw niet het meest ideaal. Het verkeer zal via de Gondelstraat geleid worden. Er zijn berekeningen gemaakt m.b.t. luchtkwaliteit en geluidhinder m.b.t. de aangegeven straten. De belastingen blijven binnen de aanvaardbare normen. Van aantasting van het woongenot is naar onze mening geen sprake.*

15 De heer W. van der Velden heeft een gelijklopende reactie gegeven aangevuld met de opmerking dat nu de plannen voor de ontsluitingsweg en de brug niet uitgewerkt zijn het niet opportuun is om het plan Havenmeester al in procedure te brengen.

standpunt college.

zie onder 1.f. Tot de aanleg van de nieuwe gebiedsontsluitingsweg en de brug is besloten door de gemeenteraad op 15 december 2003 in het kader van het Masterplan Binnenstad Totaal. Dit feit is randvoorwaarde voor dit plan. Inzicht in de exacte uitwerking is niet noodzakelijk voor het beoordelen (en derhalve voor het in procedure brengen) van het onderhavige plan. Overigens wordt al zeer binnenkort een aparte planologische procedure opgestart voor de weg en de brug. De voorbereidingen hiervoor zijn inmiddels in volle gang zodat de nieuwe infrastructuur beschikbaar is op het moment van oplevering van de woningen in het plan de Havenmeester

16 De heer A.L.E. van Erp vindt het appartementengebouw op de hoek Lanciersstraat / Havendijk te hoog.

standpunt college.

zie onder 4.

17 De heer H.A.M. Raaijmakers stelt dat het de gemeente niet gelukt is een mooi plan te maken omdat te veel gekeken is naar geld. Voor de omwonenden verwacht hij verkeersdruk, parkeeroverlast en milieuvervuiling. Hij verwijst naar plannen in Maastricht.

standpunt college.

zie onder 1.e, 1.l en 1.i

18 De heer en mevrouw Opstelten brengen het volgende naar voren:

- a. *Beoordeling van het plan is niet mogelijk los van de andere deelplannen en los van de ontwikkeling Galjoenstraat-Noord.*
- b. *De locatie, vorm kosten enz van de voorgestane brug zijn niet bekend.*
- c. *Vreest milieuhinder (lucht en geluid).*
- d. *Bouwmassa wijkt af van omliggende wijken waardoor deze in een secundaire positie komen te verkeren.*
- e. *Woning aantal wijkt af van het aantal zoals in de raamovereenkomst is overeengekomen.*

- f. Bouwvolume wijkt sterk af van omliggende wijken. Er wordt een te groot programma op de Noordoever gerealiseerd. De sociale samenhang en veiligheid gaat verloren.

standpunt college.

zie onder 1.b, 1.f, 1.i, 1.g.

ad f. zie onder 1.b. De stelling dat er een te groot programma op de Noordoever wordt gerealiseerd is ook in 2003 naar voren gebracht. Onderzoek door het bureau OTB bracht naar voren dat de door de gemeente toegepaste verdeling van 1/3 van het programma op de noordoever en 2/3 van het programma op de zuidoever de beste bijdrage levert aan een succesvol zijn van de herontwikkeling van het Piushavengebied.

19 De heer J.P. Van Bergen brengt het volgende naar voren:

- a. Het bouwplan de Havenmeester is gebaseerd op de visieontwikkeling van de gemeente, zoals deze tot stand kwam in het begin van de jaren 2000. Deze had bijgesteld moeten worden.

Standpunt college.

Zoals hiervoor aangegeven (zie o.a. 1.b) zijn er sinds de vaststelling van de structuurvisie diverse aanpassingen doorgevoerd. Met name de SOFA/Stedenbouwkundige visie 2007 is een document dat inspeelt op de wijzigende inzichten en geeft een instrument om aanpassing van de plannen mogelijk te maken. Deze visie zal aan de ruimtelijke onderbouwing worden toegevoegd.

- b. Doordat de gemeente Tilburg geen actief aankoopbeleid voert onttrekt de herstructurering van het gebied zich aan beïnvloeding van de overheid, hetgeen minder gewenste ontwikkelingen in de hand werkt.

standpunt college.

De gemeente voert sterke regie op de ontwikkelingen in de Piushaven. Met de achtervang van de publiek rechtelijke middelen wordt privaatrechtelijk (raamovereenkomst) met de grondeigenaren gewerkt aan de gewenste invulling van de nieuwbouwplannen. De geactualiseerde stedenbouwkundige visie uit 2007 dient daarbij als ruimtelijk uitgangspunt. De gemeente is van mening dat publiekrechtelijk voldoende regie op de ontwikkeling in de Piushaven kan worden gehouden. Voor elk plan moet namelijk medewerking verleend worden aan een bestemmingsplan herziening, danwel aan de verlening van vrijstelling van het bestemmingsplan.

- c. Hij pleit voor deelname van bewoners in het kwaliteitsteam dit zou mogelijke weerstand tegen plannen kunnen wegnemen en / of verkleinen.

standpunt college.

Het kwaliteitsteam adviseert aan de regiegroep en in de regiegroep zijn de bewoners vertegenwoordigd. De omwonenden zijn via het planteam bij de planvorming betrokken. Het plan is op onderdelen naar aanleiding van opmerkingen van planteamleden aangepast. Er is echter geen volledige overeenstemming bereikt met het planteam.

20 Stichting Thuishaven is van mening dat er sprake is van een te laag ambitieniveau v.w.b. architectuur. Op straatniveau vreest men een onveilige sfeer omdat de woningen geen zicht op het trottoir hebben. Er komt een wand langs de haven in plaats van een rij panden. Men pleit voor een aquaduct i.p.v. een brug die eindigt in een parkeergarage. Het ontbreken van auto's op de impressies toont niet de realiteit.

standpunt college.

De architectonische kwaliteit maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing. Niettemin is er wel degelijk een hoog ambitieniveau. De borging daarvan vindt plaats bij de welstandstoetsing. De uitspraak geen wanden maar panden is een architecturale uitspraak over de vormgeving van de noordoever. De achterliggende gedachte van deze uitspraak is om de diversiteit van de bebouwing aan de noordoever te garanderen. Deze behoefte aan diversiteit wordt in het plan bereikt door de opdeling in diverse bouwblokken. Als je de noordoever als een reeks bouwblokken beschouwt, vind je deze diversiteit terug door de specifieke ruimtelijke kwaliteiten van de diverse bouwblokken en hun ontwikkelmogelijkheden. Panden staan op de grond en de voordeur van een bouwdeel geeft ook alleen

toegang tot dat bouwdeel. Diversiteit op architectuur niveau krijgt op deze manier een relevante context en is op deze wijze haalbaar. Het plan voldoet op deze wijze aan de filosofie achter de uitspraak 'geen wanden, maar panden'.

Het aanleggen van een zogenaamd aquaduct wordt niet gezien als een realistische oplossing. Los van het kostenaspect en ruimtebeslag heeft ieder deelplan, maar ook bestaande wijken belang bij een adequate ontsluiting en parkeerruimte in de directe omgeving. Bovendien moet op enigerlei wijze toch een vorm van ontsluiting mogelijk gemaakt worden, bv ten behoeve winkels, bevoorrading, BAT, nooddiensten, verhuishagens, enz.

21 De heer M. Bressers voert het volgende aan:

- a. In de concept ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar een rapport inzake externe veiligheid dd mei 2006. Dit rapport lag niet ter inzage. Het rapport is vervangen door een rapport van maart 2007. In dat laatste rapport zijn parameters opgenomen die niet kloppen. De conclusie in de ruimtelijke onderbouwing m.b.t. externe veiligheid is niet correct. Het bluswater is wel aanwezig maar niet bereikbaar voor de brandweer. Het dek van het plan is niet berekend op zware hulpverleningswagens.
- b. Uitgegaan wordt dat er een brug komt. Hiervan is niets bekend. Zolang de brug er nog niet is levert dit overlast in de omliggende straten op.
- c. De hoogte van de toren is 62 meter vanaf maaiveld.

standpunt college.

ad a. In de ruimtelijke onderbouwing wordt inderdaad nog verwezen naar een rapport uit 2006. In de ruimtelijke onderbouwing zijn ook een tweetal grafieken opgenomen uit dit rapport. Inmiddels zijn er nieuwe berekeningen uitgevoerd. Deze rapportage heeft de heer Bressers ontvangen. In tegenstelling tot het rapport uit 2006 zijn de nieuwe berekeningen uitgevoerd met Safety. Op landelijk niveau is afgesproken dat alle QRA 's met dit rekenmodel worden uitgevoerd. De ruimtelijke onderbouwing wordt op dit punt geactualiseerd.

Op basis van de nieuwe rapportage dient geconcludeerd te worden dat de oriëntatiewaarde overschreden wordt. Zowel in de uitgangssituatie als na realisatie van diverse nieuwbouwwontwikkelingen in de Piushaven. Het project De Havenmeester is niet afzonderlijk beschouwd en dus ook niet alleen verantwoordelijk voor de toename.

De oriëntatiewaarde is GEEN norm. De conclusie van de heer Bressers dat het plan De Havenmeester niet binnen de gestelde normen valt is dan ook niet juist. Ontwikkeling van het plan Havenmeester leidt echter wel tot een toename van het groepsrisico en zal derhalve verantwoord moeten worden. Een verantwoording is reeds in de concept ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Deze zal aangepast worden op het feit dat de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Het feit dat de woonschepen en jachthaven al dan niet meegenomen zijn doet hier niet ter zake. De schepen zijn geen onderdeel van het plan De Havenmeester en zijn onderdeel van de uitgangssituatie.

Verder geldt dat de BBA niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen valt omdat het niet onder de definitie van tankstation valt (niet voor derden). Dit rechtvaardigt het feit dat in het onderzoek uitgegaan is van 1200 m³

Evacuatie - kan niet in een QRA meegenomen worden. Moet kwalitatief beschouwd worden. Hierop is dan ook ingegaan in de concept ruimtelijke onderbouwing.

Met betrekking tot de aanwezigheid van bluswater heeft overleg plaatsgevonden met de brandweer. Men maakt een onderscheid tussen een gewone woningbrand en de bestrijding van een BLEVE scenario (LPG) bij de BBA. Voor een woningbrand is er voldoende bluswater aanwezig. Er liggen namelijk bluswaterkranen in de directe omgeving (primaire bluswatervoorziening).

Ook voor een BLEVE is er voldoende bluswater aanwezig. Men is hierbij afhankelijk van de windrichting en de kracht van de wind. Indien er een krachtige wind vanuit het zuiden komt is de Piushaven als secundaire bluswater voorziening lastiger te bereiken. Het is echter niet onmogelijk, men zal dan een stuk verder, waar het veilig is, water uit de haven kunnen pompen en via een leiding aanvoeren. Ter vergelijking is het zo dat bij een groot incident op het spoor de brandweer water uit de piushaven zal halen, 1 km verder! Dus de piushaven als secundaire bluswatervoorziening is zeker beschikbaar.

Daar komt nog bij dat er zogenaamde Nortonputten in de stad aanwezig zijn. Dit zijn diepe putten naar het grondwater waaruit veel water opgepompt kan worden. In het geval van De Havenmeester is er een dergelijke put in de Fatimastraat en de Sint Josephstraat. Kortom er is voldoende bluswater beschikbaar.

Met betrekking tot de belastbaarheid van het parkeerdek is het inderdaad juist dat op het dek geen zware hulpverleningwagens kunnen komen. In een overleg met de regionale en lokale brandweer is gesproken over eventuele alternatieven. Oplossing is om een droge stijgleiding aan te leggen in het midden van de rij eengezinswoningen tussen de appartementen waardoor de woningen binnen het bereik komen. Een andere oplossing is om deze rij woning van een Sprinklerinstallatie te voorzien. Met de toepassing van deze voorzieningen kan voldaan worden aan het gestelde in het Bouwbesluit.

ad b. zie 1.f

ad c. Dit is correct. De bebouwing komt op een verhoogd maaiveld vanwege de bouw van een ondergronds parkeergarage. Deze garage zorgt ervoor dat de parkeerdruk in de omgeving niet opgevangen wordt in openbaar terrein maar dat het parkeren van de auto's onzichtbaar plaats vindt. Dit komt de kwaliteit van het openbaar gebied ten goede.

22 De heer H. van Mulken heeft bezwaren tegen de omvang van het plan, de hoogbouw, de overbelasting voor de buurt, te weinig betaalbare woningen. De bereikbaarheid voor hulpdiensten komt in gevaar.

standpunt college.

zie onder 1. e, 1.h, 1. i en 1.n

23 Mevrouw P. Theuws voert het volgende aan:

- a. Niet duidelijk is wat deze transformatie toevoegt aan de binnenstad en de Piushaven.
- b. Zij verwacht geluidsoverlast in de Lanciersstraat omdat zij verwacht dat het aantal autobewegingen toeneemt in deze straat.
- c. Zij vreest schaduwwerking van de toren. 60 meter hoog vindt zij buitenproportioneel voor dit gebied. De noodzaak voor de toren wordt niet onderbouwd dan alleen uit het programma.
- d. De inrit voor bouwblok 4 vindt ze een aandachtspunt. Het punt is nu al druk.

standpunt college.

zie onder 1.e,

ad b. zie onder 14

ad c. zie 1, h

ad d. Voor wat betreft de inrit bouwblok 4: de parkeerplaatsen en het pad 'achterom' zijn ruimtelijk nauwelijks inpasbaar en de inrit ligt te dicht op het kruispunt; deze vervallen derhalve en worden opgenomen in de parkeergarage

24 Mr. J. van Boekel voert namens De Kort Metaal aan:

- a. De bedrijfsvoering komt in gevaar. De bouw van woningen en commerciële ruimten belemmert de Kort in zijn bedrijfsvoering. Er komen ca 500 mensen meer in de omgeving van zijn bedrijf.
- b. Er komen 24 woningen meer dan in raamovereenkomst.
- c. Onder verwijzing naar een uitspraak van de Raad van State stelt men dat er nader onderzoek had moeten plaats vinden.
- d. Men vreest luchtverontreiniging, verkeershinder en verkeersonveiligheid in de Galjoenstraat. De bereikbaarheid van het bedrijf is in het geding. Men vreest tijdelijke hinder van de vervanging van het wegdek.
- e. Men verwacht schaduw over het bedrijf van de toren.
- f. Onder verwijzing naar een krantenartikel over windhinder bij Westpoint geeft men aan ook hier windhinder te verwachten.
- g. In de concept ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat 1 bedrijf voor de geplande bouw een belemmering vormt. De Kort heeft een gelijksoortig probleem, maar zijn belangen zijn niet meegewogen.
- h. Er is sprake van een veiligheidsgevaar als gevolg van de LPG tank. Onduidelijk is wanneer deze verdwijnt. De draagconstructie en de draaicirkels in het plan leveren een probleem op.

standpunt college.

- a. *Er heeft een onderzoek plaats gevonden naar de aanwezige bedrijvigheid rondom de locatie voor de Havenmeester. Daaruit is naar voren gekomen dat het bedrijf De Kort, Galjoenstraat 39 a in de vergunde situatie een belemmering voor het plan de Havenmeester betekent en omgekeerd. In de vrijstelling zal daarom de voorwaarde opgenomen worden dat de bouwvergunning voor de woningen die binnen de contour rond dit bedrijf zijn gelegen pas verleend mag worden als de contour opgeheven is of door het treffen van maatregelen zodanig verkleind dat de woningen buiten de contour komen te liggen. De initiatiefnemer van het plan De Havenmeester heeft een eerste overleg gehad met de eigenaar van De Kort Metaal. De initiatiefnemer zal het overleg voort zetten. Het is ontegenzeggelijk zo dat de omgeving zal veranderen. Van een bedrijventerrein komt het bedrijf te liggen een centrumstedelijk woonmilieu. Overigens wordt verwezen naar punt 9.*
- b. *zie 1.g*
- c. *Dit onderzoek heeft plaatsgevonden (zie het onderdeel Milieuzonering in de ruimtelijke onderbouwing).*
- d. *De toename van het aantal verkeersbewegingen in de Galjoenstraat is dermate beperkt dat dit door de weg verwerkt kan worden. Er zal ook geen overschrijding van de normen luchtkwaliteit plaatsvinden. Tijdelijke overlast tijdens de bouw en herinrichting is niet te voorkomen. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal er voor gezorgd worden dat de overlast beperkt blijft.*
- e. *Het bedrijf zal inderdaad gedurende een beperkte periode van de dag schaduw van de toren ondervinden. De mate waarin is echter dusdanig beperkt dat wij dit een acceptabel neveneffect van het bouwplan vinden.*
- f. *Als de plannen voor de toren verder uitgewerkt zijn zal een windhinderonderzoek plaats vinden en aan de hand daarvan zullen maatregelen aan de toren genomen worden om de windhinder te beperken tot een aanvaardbaar niveau. Door de vorm van de toren is er al het nodige gedaan om windhinder te voorkomen.*
- g. *Het in de ruimtelijke onderbouwing genoemde bedrijf is het bedrijf De Kort Metaal.*
- h. *zie 1.p*

25 De heer J. Heesen en mevrouw A. Rademakers voeren aan:

Heeft bezwaren tegen de omvang van het plan, de hoogte van de toren, schaduwwerking, aantasting van de privacy. Verder vreest men overbelasting van de wijk, parkeer en verkeerdruk en milieubelasting. Men pleit voor laagbouw en een ruime opzet van het plan.

standpunt college.

zie onder 1.

26 De heer J. Sprangers en mevrouw K. Senders voeren aan:

Bezwaar tegen de grootschaligheid van het plan, grote toename van de verkeersdruk, zeker gelet op de aanwezige basisscholen in de buurt. Parkeeroverlast en onbereikbaarheid voor brandweer. Milieuhinder. Te weinig betaalbare woningen in de wijk.

standpunt college.

zie onder 1. Zoals gesteld onder 2.e wordt met de aanleg van de nieuwe infrastructuur de verkeersdruk op de bestaande wegen verminderd en wordt in het plan de Havenmeester verkeer via de Lanciersstraat ontmoedigd. Dit heeft derhalve een positief effect op de verkeerssituatie rondom de scholen.

27 De heer J. Willemen maakt bezwaar tegen bouwmassa, hoge toren, niet nakomen van de toezegging dat niet hoger dan 6 bouwlagen gebouwd zou worden, de gekozen architectuur en de verwachte verkeersoverlast. Er wordt voorbijgegaan aan de toezegging dat echte inspraak zou worden verleend. Een ieder komt voor voldongen feiten te staan. Er is geen totaal plan. Pleit ervoor om de gehele inspraakprocedure over te doen.

standpunt college.

zie onder 1. De inspraak bestond uit het meepraten door omwonenden over het plan in een planteam en een bewonersvertegenwoordiging in de regiegroep. Vervolgens heeft er op 23 juni een informatieochtend plaatsgevonden en hebben de stukken geruime tijd ter inzage gelegen. Wij zien geen aanleiding te veronderstellen dat er onvoldoende gelegenheid is geweest tot inspraak.

28 De heer J.J. Gerritsen pleit voor behoud van een natuurlijke en groene plek in plaats van hoogbouw en verkeerde planning.

standpunt college.
zie onder 1.

29. De heer M.J. van de Vrie voert aan dat er in het plan geen voorzieningen zijn opgenomen voor uitbreiding van scholen, voor buurthuizen. De brug is niet concreet. Voor het plan Gemeentewerf is nog niks bekend m.b.t. de verkeersafwikkeling.

standpunt college.
zie onder 1f (brug) 1q (voorzieningen) en 2e (ontsluiting Gemeentewerf) .

30. De heer A.C.J. Heerkens voert grotendeels hetzelfde aan als het bewonersplatform (reactie 1)
standpunt college.
zie onder 1.

Conclusie.

De inspraakreacties geven aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing op enkele plaatsen redactioneel te wijzigen, zodat de planachtergronden en -motiveringen beter tot hun recht komen. De stedenbouwkundige visie Piushaven 2007 wordt als integraal onderdeel aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Inmiddels is ook het bouwplan voor wat betreft de hoek Lancierstraat / Havendijk verder uitgewerkt. De oorspronkelijk in de bouwvelop opgenomen maximale hoogte van 22 meter wordt teruggebracht naar 19 meter. De bouwvelop is op dit punt aangepast. Ook op andere ondergeschikte punten is de bouwvelop aangepast aan het inmiddels verder ontwikkelde bouwplan.

Ook op het punt van externe veiligheid geven de reacties aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing te actualiseren. Het desbetreffende hoofdstuk is herschreven. De beschrijving is gebaseerd op een recenter onderzoek namelijk van maart 2007 en op het advies van de regionale brandweer dat tevens wordt bijgevoegd.