

## **BIJLAGE 1.**

### **'nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Reeshof Stationsgebied 2013'.**

#### **A. Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Reeshof Stationsgebied 2013' heeft van maandag 4 november 2013 tot en met maandag 16 december 2013 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door eenieder. Gedurende deze periode zijn 9 zienswijzen ingekomen.

#### **Ontvankelijkheid**

De uiterste datum voor het indienen van de zienswijzen was 16 december 2013. De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingekomen en zodoende ontvankelijk.

#### **Zienswijze behandeling**

Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover.

In verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

#### **ZIENSWIJZE 1:**

##### **Korte inhoud.**

*De ingediende zienswijze houdt samengevat het volgende in:*

- 1. handhaven van de groene invulling en speelvoorziening op de locatie aan de zuidzijde van het plangebied, plandeel Knoop Woerdenstraat: met het voorliggende plan wordt de kenmerkende structuur van groen en parkeren niet voortgezet in het plan;*
- 2. in het flora en fauna onderzoek dat als bijlage is gevoegd bij het bestemmingsplan is de locatie van de bestaande woonboerderij in en rondom de bestaande schuur aan de Reeshofweg 36 niet onderzocht op verschillende dier- en vogelsoorten.*

##### **STANDPUNT GEMEENTE.**

1. Naar aanleiding van de burgerparticipatie is het conceptbestemmingsplan o.a. voor deze locatie aangepast. Hierbij is de bestemming 'Groen', gelegen tussen de bestaande woningen aan de oostzijde van het plangebied (Witbrant West) en het bestemmings-/bouwvlak 'Gemengd' op de hoek Reeshofweg/Witbrantlaan West nabij de rotonde vergroot. De speelgelegenheid kan hierbij behouden blijven (wel enigszins verplaatst) waarbij ook de overgang tussen de bestemming 'Gemengd' en de bestaande woonwijk met een substantiële groene bestemming wordt ingevuld.

Op dit ogenblik geldt voor het onderhavige plandeel Knoop Woerdenstraat en Knoop Zuid het bestemmingsplan DE Wijk. Binnen de uitwerkingsregels en de beschrijving in hoofdlijnen van het bestemmingsplan DE Wijk is geen aanknopingspunt te vinden dat de repeterende structuur van groen en parkeren, die kenmerkend is voor de wijk Witbrant West, onderdeel uitmaakt van dit deel van het plangebied met de bestemming 'Gemengde doeleinden- uit te werken - UGD 1'. Met name is in het bestemmingsplan DE Wijk aangegeven dat 'groene corridors tussen de woonclusters in het woongebied' gelegen zijn. In het bestemmingsplan Witbrant Koolhoven 2012 (onherroepelijk 4 juni 2013) is ten behoeve van de woonwijk Witbrant West deze repeterende structuur van groen/parkeren en wonen vertaald. Deze repeterende werking van groen en parkeren geldt niet voor de plandelen Knoop Woerdenstraat en Knoop Zuid binnen het plan Reeshof Stationsgebied 2013.

Uit stedenbouwkundig oogpunt wordt mede gelet op de bestaande situatie echter met deze kenmerkende structuur wel rekening gehouden.

Ten opzichte van de vigerende regeling, met een bebouwingsmogelijkheid van 7 bouwlagen en een bouwhoogte van 21 m binnen het gehele bestemmingsvlak, wordt in dit nieuwe bestemmingsplan tussen de bestaande woonwijk en de maximaal te bebouwen hoogte in Knoop Zuid een overgangszone

ingebouwd. Deze zone verloopt van oost naar west van geen bebouwing binnen de bestemming 'groen', maximale bouwhoogte 11 m ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' voor de bestaande school Klinkers en ter plaatse van het bouwvlak voor kantoor met appartementen bij de rotonde, tot een maximale hoogte van 15 m respectievelijk 21 m tussen de (doorgetrokken) Woerdenstraat en de Reeshofweg. De hoogte van 21 m is overeenkomstig de vigerende uitwerkingsregels van bestemmingsplan DE Wijk en te motiveren vanuit het feit dat de zone tussen Reeshofweg en (doorgetrokken) Woerdenstraat, samen met de overeenkomstige zone ten noorden van het spoor tussen Reeshofweg en Ketelhavenstraat, waar bouwplan Forum gerealiseerd wordt, het centrale deel van het stationsgebied Reeshof vormen. In deze zone wordt een hogere bebouwingsdichtheid en hogere bouwhoogte passend geacht.

2. het perceel Reeshofweg 36 is in het bestemmingsplan bestemd voor 'Wonen'. Omdat het perceel op dit moment niet gewijzigd wordt, bestaat er nu geen aanleiding om nader onderzoek te plegen naar verschillende dier en vogelsoorten. Bij het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid door het college is in de wijzigingsregels de verplichting opgenomen aanvullend onderzoek te verrichten naar aanwezige flora en fauna.

## **CONCLUSIE**

Zienswijze 1 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en is ongegrond.

## **ZIENSWIJZE 2:**

### **Korte inhoud.**

*De huidige aansluiting van de Woerdenstraat op de Reeshofweg levert gevaarlijke situaties op. Wat is de inspanningsverplichting van de gemeente om de woning Reeshofweg 36 te verwerven en zodoende de Woerdenstraat aan te sluiten op de rotonde.*

### **STANDPUNT GEMEENTE.**

Binnen de regels van het bestemmingsplan is de woning Reeshofdijk 36 bestemd voor 'Wonen'. Dat de huidige aansluiting van de Woerdenstraat op de Reeshofweg niet ideaal is, wordt onderschreven maar is niet zoals indiener zienswijze stelt, gevaarlijk. Er is voldoende zicht naar beide zijden en door de uitvoegstroken richting de Woerdenstraat is er voldoende ruimte om uit te voegen zonder daarbij het overige verkeer te hinderen. Als invulling wordt gegeven aan dit deel van het plangebied kan door het college van burgemeester en wethouders gebruik worden gemaakt van haar wijzigingsbevoegdheid om de Woerdenstraat door te trekken naar de Rotonde. Dit betekent niet dat de Gemeente op dit moment een actieve houding aanneemt met betrekking tot het verwerven van deze woning. In de toelichting van het bestemmingsplan is een nadere beschrijving opgenomen van de verkeerskundige aspecten. Er bestaat op dit moment geen aanleiding de Woerdenstraat direct op rotonde aan te sluiten.

## **CONCLUSIE**

Zienswijze 2 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en is ongegrond.

## **ZIENSWIJZE 3:**

### **Korte inhoud.**

*De huidige fietsroute tussen Breda en Tilburg is niet optimaal. Indiener van de zienswijze verzoekt de gemeente Tilburg een ruimtelijke reservering te maken voor het ontbrekende deel in de fietsroute van de Tilburgse spoorzone tot de Bredase spoorzone.*

### **STANDPUNT GEMEENTE.**

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de sternetfietsroute. De secundaire fietsroute die van noord naar zuid door het Koewachtpad loopt en de secundaire fietsroute lopend van west naar oost aan de zuidzijde van de spoorlijn maken deel uit van het bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Gemengd' de mogelijkheid aanwezig om fietspaden aan te leggen. Het bestemmingsplan maakt hiermede de aanleg van fietsroutes binnen het plangebied mogelijk.

## **CONCLUSIE**

Zienswijze 3 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en is ongegrond.

#### **ZIENSWIJZE 4 :**

##### **Korte inhoud.**

*Het aanvullend ecologisch onderzoek dat is uitgevoerd met betrekking tot de retentievijver direct grenzend aan natuurgebied De Gaas is een momentopname en zegt niets over de aanwezigheid van allerlei dieren en planten in de rest van het jaar. Indiener van de zienswijze verzoekt daarom het woningbouwplan verder op te schuiven of 1-2 woningen minder te bouwen zodat de bestaande retentievijver kan blijven bestaan. Indien dit niet het tot de mogelijkheden behoort, verzoekt men een soortgelijke poel te creëren in de nabije omgeving*

##### **STANDPUNT GEMEENTE.**

Bij de geprojecteerde woningbouw in De Gaas gaan geen ecologische waarden verloren. Het bos-/heidegebied De Gaas, dat ten oosten van de toekomstige woningbouw ligt, blijft geheel behouden, waarbij voldoende afstand is aangehouden tot het bos-/heidegebied. De in de zienswijze genoemde retentievijver, die ten westen van natuurgebied De Gaas ligt en waar in het bestemmingsplan Reeshof Stationsgebied 2013 woningen zijn gepland, heeft zoals uit bijlage 6 (ecologische onderzoek retentievijver De Gaas) van de toelichting blijkt, geen ecologische waarde. Op basis van een terreinbezoek kan een beoordeling gemaakt worden voor welke planten en dieren de locatie geschikt is. Vanwege de huidige toestand kan bepaald worden of het een geschikt biotoop is voor beschermde soorten. Aangegeven is dat naar aanleiding van biotische en abiotische situatie het niet aannemelijk is dat hier beschermde soorten voorkomen.

Het is dus niet nodig om het aantal te bouwen woningen te beperken.

De groenstrook die hier aan de zuidzijde van het plangebied is geprojecteerd heeft naast een recreatieve functie mede een functie voor retentie.

##### **CONCLUSIE**

Zienswijze 4 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en is ongegrond.

#### **ZIENSWIJZE 5:**

##### **Korte inhoud**

*Door de indiener van deze zienswijze is een mondelinge zienswijze ingediend waarbij hij vanwege ongewenste inrij op zijn perceel, verzoekt een bomenrij te plaatsen langs de woonpercelen aan de westzijde van het plangebied.*

##### **STANDPUNT GEMEENTE.**

Naar aanleiding van de burgerparticipatie is het conceptbestemmingsplan o.a. voor deze locatie aangepast. Hierbij is de bestemming 'Groen', gelegen tussen de bestaande woningen aan de oostzijde van het plangebied (Witbrant West), waaronder de woning van appellant, en het bestemmings-/bouwvlak 'Gemengd' op de hoek Reeshofweg/Witbrantlaan West nabij de rotonde vergroot waarbij ook de speelgelegenheid ingepast kan worden.

Binnen de bestemming 'Groen' is het planten van bomen mogelijk. Het bestemmingsplan biedt binnen de bestemming 'Groen' de mogelijkheid tot het doen plaatsen van bomen. De zienswijze met het verzoek tot het plaatsen van bomen is aan de omgevingsmanager/wijkregisseur van stadsdeel Reeshof doorgegeven. Zie ook standpunt gemeente onder 1.

De combinatie van bouwhoogte (max 11 meter) binnen het bouwvlak, afstand en inrichting van de tussenzone als groenstrook is acceptabel in relatie tot de woning van appellant.

##### **CONCLUSIE**

Zienswijze 5 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en is ongegrond.

#### **ZIENSWIJZE 6 (medezeggenschapsraad basisschool Klinkers):**

##### **Korte inhoud**

*In de zienswijze is door de medezeggenschapsraad (MR) van Basisschool Klinkers gevraagd alsnog een afspraak te maken om een nadere toelichting te geven. Op 19 december 2013 is een afspraak gemaakt met de voorzitter van de MR. In het overleg heeft de voorzitter van de MR de zienswijzen nogmaals mondeling toegelicht en is door de gemeente een nadere uitleg gegeven over het bestemmingsplan. Het overleg heeft niet geleid tot een aanvulling op de zienswijze.*

*Samenvatting van de zienswijze:*

- 1. vanwege de bebouwingmogelijkheden die binnen het bestemmingsplan worden opgenomen, wordt de verkeerssituatie onoverzichtelijker en gevaarlijker;*
- 2. de verkeersproblematiek is al eerder ingediend als bezwaar, de verkeersbeperkende maatregelen blijken niet afdoende te zijn, er is geen gedegen verkeersonderzoek opgenomen waaruit blijkt dat alle kinderen veilig naar school kunnen gaan, in de winter wordt in de Woerdenstraat niet altijd gestrooid;*
- 3. er is een tijdelijke speelgelegenheid aan de overzijde van de school aan de Woerdenstraat aangelegd hetgeen tevens een vrij uitzicht op de school geeft en dat vervolgens een veiliger gevoel geeft voor kinderen en leerkrachten en waarbij de leefbaarheid van de omgeving vanwege het groen prettiger is;*
- 4. door het opnemen van de maximale hoogte van 21 m in het nieuwe bestemmingsplan voor de nieuwbouw aan de overzijde van de school is geen rekening gehouden met de beperking van het open speelterrein op het dak van de school. Ook wordt het tijdelijke speelveld aan de overzijde van de school gebruikt door de school voor sportactiviteiten;*
- 5. door de nieuwbouw wordt het zicht op de school ontnomen waardoor sociale controle op de school wordt beperkt en gevoeliger is voor inbraak.*

#### **STANDPUNT GEMEENTE.**

1. Bij de toekomstige invulling van het terrein met bebouwing aan de overzijde van de basisschool zal het bouwplan tevens worden getoetst op in-/uitritten, ontsluiting van het perceel of percelen en parkeergelegenheid op eigen terrein. Binnen het bestemmingsplan is daarnaast de bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om nadere eisen te stellen ten aanzien van onder andere de verkeersveiligheid. In paragraaf 4.11.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ter verduidelijking van de verkeerskundige aspecten ten aanzien van het zuidelijk deel van het plangebied een nadere beschrijving toegevoegd. De inrichting van het gebied kan op dit moment niet worden beoordeeld aangezien er geen concrete bouwinitiatieven liggen.
2. De Woerdenstraat ontsluit, samen met de Warmondstraat en het Warmonderf, het zuidelijk deel van het plangebied, inclusief het gebied tussen de spoorlijn, de Wijboschstraat en het Koewachtpad. De route is doodlopend en heeft alleen een functie voor het ontsluiten van de aanliggende bebouwing. Doorgaand verkeer is niet mogelijk. De hoeveelheid verkeer op deze weg is zeer acceptabel voor een erfdoorgangsweg (30 km/h).  
Bij het uitwerken van de daadwerkelijke plannen geldt de verkeersveiligheid rondom de scholen als randvoorwaardelijk. De toekomstige bebouwing met bijbehorende functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt dusdanig ontsloten dat het verkeer dat daardoor wordt gegenereerd, verspreid wordt afgewikkeld. Het heeft de voorkeur om een substantieel deel van het verkeer via de zuidzijde af te wikkelen, zodat het niet voor de scholen langs hoeft te rijden. Zie ook sub 1.  
De Woerdenstraat maakt deel uit van een verblijfsgebied waar oversteken van de weg op elke plek mogelijk is. Bovendien is er op twee plaatsen een extra voorziening getroffen om het oversteken te beveiligen. In paragraaf 4.11.1.2 van de toelichting wordt ter verduidelijking van de verkeerskundige aspecten ten aanzien van het zuidelijk deel van het plangebied een nadere beschrijving toegevoegd. *Zie hiervoor tekstvoorstel onder sub B (toelichting) van bijgaande Staat van wijzigingen.*
3. Zoals door de indiener van de zienswijze wordt aangegeven is het speelveldje aan de overzijde van de school van tijdelijke aard. In hoeverre dit speelveld al dan niet definitief ingepast kan/zal worden binnen de toekomstige invulling van het terrein aan de overzijde van de school is nu, bij afwezigheid van een concreet bouwinitiatief, nog niet bekend. De bestemming 'Gemengd' biedt de mogelijkheid tot aanleg van speelvoorzieningen. Door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid (wetgevingszone - wijzigingsgebied 3) naar 'Maatschappelijk', bestaat daarnaast ook de mogelijkheid om ter plaatse van de huidige woning Reeshofdijk 36, bij eventuele verdwijning van deze woning op het moment dat deelgebied Knoop Zuid ontwikkeld wordt, een speel- en/of parkeervoorziening te realiseren.
4. Het bouwvlak in deelgebied Knoop Zuid, met een maximale hoogte van 21 meter, staat op circa 19 meter voor de voorgevelrooilijn van OBS Klinkers. Indiener van de zienswijze heeft gelijk dat dit wel een erg harde confrontatie kan opleveren. Daarom wordt voorgesteld om aan de oostzijde van het betreffende bouwvlak van deelgebied Knoop Zuid een 10 meter diepe zone op te nemen met een

maximale bouwhoogte van 15 meter. In de toelichting zal als bijlage een doorsnede tekening worden opgenomen.

5. Het gebied is op dit moment een verlaten gebied en dient alleen als doorgang naar de woningen en school direct gelegen langs de spoorlijn. Indien bebouwing aan de overzijde van de school wordt gerealiseerd zal de sociale controle in het gebied juist toenemen.

## **CONCLUSIE**

Zienswijze 6 leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan en is deels gegrond voor wat betreft onderdeel 4 en deels ongegrond voor onderdeel 1 tot en met 3 en 5.

## **ZIENSWIJZE 7:**

### **Korte inhoud**

*De indiener van de zienswijze is eigenaar van het perceel Reeshofweg 36 en heeft de volgende bezwaren:*

1. *de binnen het bestemmingsplan opgenomen definitie van 'kantoor' is te ruim omdat daarmee ook kantines, vergaderruimten etc mogelijk worden gemaakt;*
2. *er is al te veel kantoorruimte met als gevolg een overschot aan kantoorruimte;*
3. *door het realiseren van de bestemming wordt de bestaande groenstrook onttrokken en vervalt de bestaande speelplek;*
4. *mogelijke verkeers- en parkeerproblematiek ten gevolge van de voorgenomen bouwplannen nabij de rotonde waarbij de totale verkeersproblematiek op dit moment nog niet inzichtelijk is;*
5. *het is onaanvaardbaar om de Woerdenstraat dusdanig te verleggen dat deze dwars door ons woonhuis gaat ondanks de toezegging dat wij er kunnen blijven wonen;*
6. *voor de kinderen van de Klinkers aan de Woerdenstraat ontstaat een gevaarlijke situatie. De rechtdoorlopende route is veiliger;*
7. *het Reeshof College en de verkeerswegen (lees: Reeshofweg) zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan. Hierdoor wordt niet de feitelijke situatie weergegeven en is derhalve onvolledig bij het beoordelen;*
8. *de bouwhoogte van 21 m is onaanvaardbaar. De provincie heeft bij het bestemmingsplan De Knoop al jaren geleden aangegeven dat 7 bouwlagen te hoog is ten opzichte van ons perceel en binnen een bepaalde afstand van onze perceelsgrens. Bezwaar wordt gemaakt tegen de bouwmogelijkheid binnen het bestemmingsplan, de hoogte binnen een laagbouw omgeving en het vervallen van de weg naar het station als veiliger route ten opzicht van de Woerdenstraat.*

### **STANDPUNT GEMEENTE.**

1. Genoemde functies (kantines, vergaderruimtes etc) zijn volgens de regels in artikel 3.1.3 slechts toegestaan voor zover deze behoren bij en ondergeschikt zijn aan de betreffende (kantoor) functie. Er is dus uitsluitend sprake van ondersteunende functies en niet van zelfstandige functies. Van een grotere belasting van de (woon)omgeving is hierbij derhalve geen sprake.
2. De kantoorfunctie die onderdeel uitmaakt van de bestemming 'Gemengd' staat mede ten dienste van werkgelegenheid in Reeshof. In deze (woon)wijk zijn op dit moment nauwelijks voorzieningen hiervoor aanwezig. Vanuit de wijk Reeshof zijn hierover richting Tilburgse politiek in het verleden al meerdere malen signalen geuit waarbij de noodzaak door de politiek is onderschreven. Met dit bestemmingsplan worden dan ook de mogelijkheden geschapen om diverse voorzieningen waaronder kantoren te realiseren. Deze voorzieningen leveren een positieve bijdrage aan de wijk Reeshof en tegelijkertijd een kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Gelet op de locatie als stedelijk knooppunt en de multi-modale ontsluiting van het stationsgebied Reeshof is deze locatie uitermate geschikt voor het vestigen van diverse voorzieningen waaronder kantoorfuncties. Dit wordt tevens onderbouwd binnen de Tilburgse kantorennota en de jaarlijkse kantorenmonitor die de gemeente laat uitvoeren.
3. De zienswijze heeft betrekking op de groenstrook ten zuiden van Reeshofweg 36. Deze groenstrook kan weliswaar gedeeltelijk worden bebouwd aan de zijde van de rotonde maar er blijft een substantiële groenstrook over met voldoende ruimte voor een speelterreintje. Bij de projectie van het betreffende bestemmings- en bouwvlak is voorts rekening gehouden met een zorgvuldige overgang naar de omliggende (woon)bebouwing, waaronder Reeshofweg 36. Zie ook zienswijze 1.

4. De huidige aansluiting van de Woerdenstraat op de Reeshofweg voldoet bij het bestaande verkeersaanbod. Als de ontwikkelingen volgens het bestemmingsplan worden gerealiseerd voldoet deze aansluiting niet meer op gebied van doorstroming en veiligheid. Een aanpassing van deze ontsluiting is dan noodzakelijk en inpasbaar. De meest wenselijke oplossing is het doortrekken van de Woerdenstraat naar de rotonde bij de Witbrantlaan West en deze daar direct op aansluiten. Deze oplossing is echter mede afhankelijk van de beschikbaarheid van het perceel Reeshofdijk 36. Alternatieve oplossingen bestaan uit het aanpassen van de bestaande aansluiting of het verschuiven van deze kruising/aansluiting. Van alle oplossingen wordt de wenselijkheid en uitvoerbaarheid bij de uitwerking van de plannen bepaald en afgewogen. In paragraaf 4.11.1.2 van de toelichting wordt ter verduidelijking van de verkeerskundige aspecten ten aanzien van het zuidelijk deel van het plangebied een nadere beschrijving toegevoegd.  
Het parkeren voor de nieuwe ontwikkelingen dient te voldoen aan de door de raad vastgestelde parkeernormen en wordt op eigen terrein gerealiseerd. Binnen de bestemming 'Gemengd' is het realiseren van parkeerplaatsen mogelijk waardoor eventuele noodzakelijke compensatie van te vervallen parkeerplaatsen inpasbaar is.
5. Het bestemmingsplan maakt juist het behoud van de bestaande woning Reeshofweg 36 mogelijk. Perceel en woning zijn immers positief bestemd voor 'Wonen', overeenkomstig de huidige en planologische situatie. Het bestemmingsplan bevat daarnaast de mogelijkheid om het plan te wijzigen ten behoeve van het eventueel herontwikkelen van deze locatie en het doortrekken van de Woerdenstraat naar de rotonde. Dit betekent niet dat de gemeente Tilburg op dit moment een actieve houding aanneemt met betrekking tot het verwerven van deze woning. Omdat voor de ontsluiting van het deelgebied Knoop Zuid en voor de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de spoorlijn (gedeeltelijk tot aan het Koewachtpad) een aansluiting van de Woerdenstraat op de rotonde de optimale oplossing zou zijn, wordt deze mogelijkheid echter wel als eventuele wijziging in het plan opgenomen. Dat hierover eerst overeenstemming met de huidige bewoners van Reeshofweg 36 noodzakelijk is, is hierbij duidelijk. Daarnaast is het volgen van een afzonderlijke wijzigingsprocedure met daaraan gekoppeld de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en beroep van toepassing. In paragraaf 4.11.1.2 van de toelichting wordt ter verduidelijking van de verkeerskundige aspecten ten aanzien van het zuidelijk deel van het plangebied een nadere beschrijving toegevoegd. Het bestemmingsplan 'Reeshof Stationsgebied 2013' respecteert de in het verleden gedane toezeggingen en de hierop gebaseerde bestaande planologische regeling.
6. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar zienswijze 6 onder 1 tot en met 3.
7. Het Reeshof College en de Reeshofweg maken geen deel uit van dit bestemmingsplan 'Reeshof Stationsgebied 2013'. In 2011 is voor het realiseren van het Reeshof College een afzonderlijk uitwerkingsplan opgesteld. Hierbij is de bestaande omgeving bij de besluitvorming betrokken. Ondertussen maakt dit plan onderdeel uit van het direct aanliggende (beheer)bestemmingsplan 'Witbrant Koolhoven 2012', dat is vastgesteld 4 maart 2013. In 'Witbrant Koolhoven 2012' is het Reeshof College evenals de aanliggende woonwijk Witbrant West en de Reeshofweg overeenkomstig de gerealiseerde situatie bestemd. Echter, vanwege het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (o.a. woningen) binnen zones van wegen zoals bedoeld volgens de Wet geluidhinder, dient ten gevolge van de Reeshofweg een hogere geluidswaarde te worden vastgesteld. Als bijlage is het akoestisch rapport in het bestemmingsplan opgenomen en heeft de ontwerpbesluiting hogere grenswaarden Wet geluidhinder ter inzage gelegd. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. De beschikking hogere grenswaarden is derhalve vastgesteld. Bij de beoordeling van het bestemmingsplan is de naast het plangebied gelegen Reeshofweg betrokken.
8. Met het oog op een duurzame functionele structuur van Reeshof is het belangrijk dat rond station Reeshof een stationsgebied gerealiseerd wordt (kan worden) met ruime mogelijkheden voor andere functies dan wonen. Ook relatief stedelijke bebouwing tot 21 meter hoog kan hierbij tot de mogelijkheden behoren. Voorwaarde hierbij is wel dat deze bebouwing zorgvuldig ingepast wordt ten opzichte van de omliggende bestaande (woon) bebouwing. Bestemmingsplan 'Reeshof Stationsgebied 2013' biedt hiervoor de waarborgen. In de directe omgeving van Reeshofweg 36 gaat het hierbij om de volgende maatregelen:
  - a. ten oosten van de (doorgetrokken) Woerdenstraat (knoop Woerdenstraat) is een (overgangs-) zone geprojecteerd waar slechts bebouwing tot maximaal 11 meter hoog gerealiseerd mag worden met een onbebouwde groenstrook tot aan de bestaande woonwijk Witbrant West. Hierbij zijn tevens onbebouwde zones aangehouden ten opzichte van Reeshofweg 36.

- b. ten westen van de (doorgetrokken) Woerdenstraat, in deelgebied Knoop Zuid, is het bouwvlak dat bebouwing tot 21 meter hoogte toestaat op ruim 40 meter van de woning Reeshofweg 36 geprojecteerd. Daarnaast is bij de beantwoording van zienswijze 6 onder 4 in verband met de relatie tot OBS Klinkers voorgesteld om dit bewuste bouwvlak aan te passen, waarbij aan de oostzijde een 10 meter diepe zone opgenomen wordt met een maximale bouwhoogte van 15 meter. Deze aanpassing is ook gunstig voor Reeshofweg 36.
- Met verwijzing naar de zienswijze is binnen dit nieuwe bestemmingsplan rekening gehouden met het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van 18 januari 2000 met betrekking tot het bestemmingsplan DE Wijk: ("*Aan het betrokken planvoorschrift, voor zover dat betrekking heeft op het met groene lijnen omgeven plangebied, welke een strook van circa 40 meter omvat, dient goedkeuring te worden onthouden, met dien verstande dat wij bebouwing van 5 bouwlagen tot op 20 meter afstand aanvaardbaar achten*").
- De toegestane bouwhoogte van 21 meter vanaf 40 meter van de woning is aanvaardbaar en biedt voldoende garantie voor een acceptabele ruimtelijke overgang.
- c. ten westen van de (doorgetrokken) Woerdenstraat, in deelgebied Knoop Zuid, wordt in verband met de woonkwaliteit van Reeshofweg 36 geen rechtstreekse bebouwingmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen aan de voorzijde van deze woning, i.c. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven wijzigingsgebieden 1 en 2. Dit is tevens in overeenstemming met de vigerende uitwerkingsregels in het plan DE Wijk en bovenaangehaald besluit van Gedeputeerde Staten. Hier is slechts bebouwing toegestaan, tot 21 meter hoog, na wijziging van het plan. Deze wijziging is echter pas opportuun op het moment dat de woning Reeshofweg 36 zou worden geamoveerd. Om invulling te geven aan bebouwing tegenover Reeshofweg 36 is, vanwege het vervallen van de bestaande aansluiting op de Reeshofweg, in principe de locatie Reeshofweg 36 benodigd om de Woerdenstraat door te kunnen trekken tot aan de rotonde. In paragraaf 4.11.1.2 van de toelichting wordt ter verduidelijking van de verkeerskundige aspecten ten aanzien van het zuidelijk deel van het plangebied een nadere beschrijving toegevoegd.
- Theoretisch zou een klein gedeelte na wijziging kunnen worden bebouwd met handhaving van de bestaande aansluiting op de Reeshofweg. In de wijzigingsregels is niet expliciet aangegeven dat van de wijzigingsbevoegdheid pas gebruik kan worden gemaakt nadat de woning Reeshofweg 36 niet meer als zodanig bestaat. Artikel 17.3 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' wordt op dit punt aangepast.

## CONCLUSIE

Zienswijze 7 leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan en is deels gegrond voor wat betreft onderdeel 8 sub c en deels ongegrond voor onderdeel 1 tot en met 8 onder a en b.

## ZIENSWIJZE 8 (waterschap Brabantse Delta):

### Korte inhoud

*Waterschap Brabantse Delta geeft op basis van het ontwerp bestemmingsplan onder voorbehoud een positief wateradvies. Het voorbehoud heeft betrekking op de volgende onderdelen:*

- 1. in het bestemmingsplan is nog niet uitgekristalliseerd waar de retentie-opgave wordt voorzien: verzoek om het waterschap bij de planuitwerking nauw te betrekken;*
- 2. verzoek om aan te geven welke verharde oppervlakken exact zijn beschouwd en hoe tot de bergingsopgave (in m<sup>3</sup>s) is gekomen;*
- 3. verzoek toevoeging van kaartje waarop de verwachte locatie en omvang is aangegeven;*
- 4. u geeft aan dat mogelijk een infiltratieriool wordt aangelegd: verzoek om bij de nadere uitwerking de gemiddelde hoogste grondwaterstand te bepalen en infiltratieonderzoek te doen zodat duidelijk is of infiltratieriool een optie is. Verzoek om aan te geven en te verduidelijken waarom retourbemaling aangelegd moet worden;*
- 5. wordt de compensatie als gevolg van de demping van de retentie ter hoogte van Wijboschstraat 180 ingevuld binnen het huidige plan.*

## STANDPUNT GEMEENTE.

1. Het waterschap wordt bij de verdere planuitwerking betrokken, via het regulier afstemmingsoverleg tussen het waterschap en de gemeente.

2. De berekeningen voor de bergingsopgave zijn uitgevoerd in overleg met de contactpersoon van het waterschap, heer Remco van Rijen. De gemeente Tilburg neemt geen berekeningen op in de toelichting van bestemmingsplannen. Alle verharde oppervlakken binnen het plangebied zijn meegenomen in de berekeningen. De berekeningen worden ter verduidelijking nogmaals toegestuurd aan het waterschap.
3. Omwille van de flexibiliteit van het bestemmingsplan wordt de exacte locatie van de retentie niet op de plankaart vastgelegd. Deze maakt onderdeel uit van de openbare ruimte, op de plankaart aangegeven met de bestemming 'Verkeer en Verblijf' en 'Groen'. Ook binnen de bestemming 'Wonen' maken water en waterhuishoudkundige voorzieningen deel uit van deze bestemming. Op grond van de begripsbepaling in artikel 1 van de regels wordt onder 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' onder andere verstaan (infiltratie)vijvers, hemelwaterinfiltratie, waterberging etc.
4. Hier is sprake van een omissie in de tekst van de toelichting en zal worden aangepast. Er komt geen Infiltratieriool en er is alleen sprake van retourbemaling wanneer de bemalingsvergunning, benodigd voor de aanleg van de ondergrondse bouwdelen, hier om vraagt.
5. Deze compensatie is opgenomen in de berekening van de retentie.

#### **CONCLUSIE**

Zienswijze 8 leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan en is deels gegrond voor wat betreft onderdeel 4.

#### **ZIENSWIJZE 9:**

##### **Korte inhoud**

*Indiener van de zienswijze maakt zich zorgen om de veiligheid van haar kinderen die op basisschool Klinkers aan de Woerdenstraat op school zitten vanwege te hard rijden en toekomstige bebouwing aan de overzijde van de school. Daarnaast vindt zij het jammer dat de speelplek aan de overzijde van de school aan de Woerdenstraat beperkt wordt dan wel weggaat.*

##### **STANDPUNT GEMEENTE.**

Zie hiervoor de zienswijze en de reactie op de zienswijze onder 6 sub 1 tot en met 3.

#### **CONCLUSIE**

Zienswijze 9 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en is ongegrond.



## B. Staat van wijzigingen

- **Ten aanzien van de verbeelding:**

1. binnen het bouwvlak met de bestemming 'Gemengd' voor zover betrekking hebbende op de locatie nabij de rotonde met Reeshofweg/Witbrantlaan West wordt een maatvoeringsaanduiding 'maximaal 6 wooneenheden' opgenomen. Tevens wordt de functieaanduiding 'gestapeld' op deze locatie toegevoegd. Beide toevoegingen betreffen een ambtshalve wijziging die abusievelijk niet in het ontwerpplan zijn opgenomen.
2. binnen het bouwvlak met de bestemming 'Gemengd' voor zover betrekking hebbende op de locatie knoop Noord waar nu het Forum in aan bouw is, wordt een maatvoeringsaanduiding 'maximaal 249 wooneenheden' opgenomen overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning. Het aantal wooneenheden van 249 maakt deel uit van de berekening externe veiligheid waarop de verantwoording voor het groepsrisico gebaseerd is. Dit betreft een ambtshalve wijziging die abusievelijk niet in het ontwerpplan is opgenomen.

- **Ten aanzien van de regels:**

1. art. 17.3 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' aanpassen gelet op zienswijze 7:

### **17.3 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1**

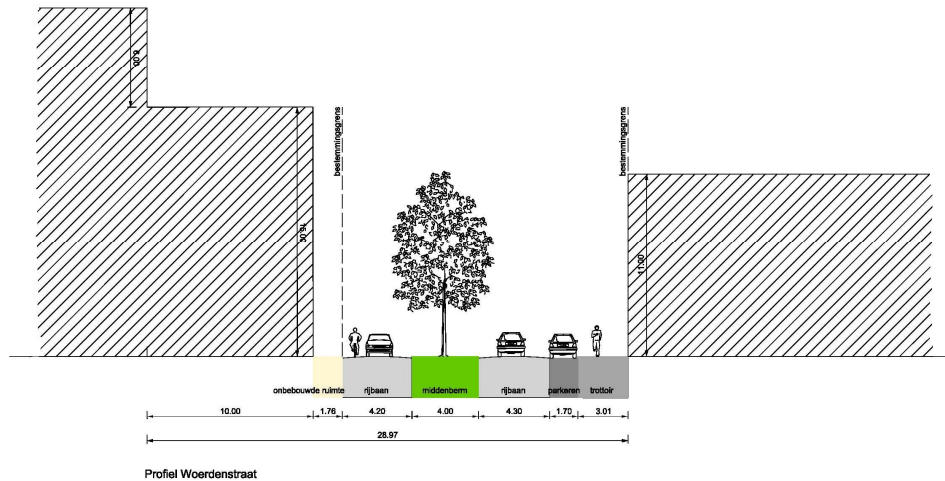
*Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming 'Verkeer - Verblijf' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd' en de bestaande en toekomstige bestemming 'Gemengd' te voorzien van een bouwvlak, onder de voorwaarden dat:*

- a. *er een waterparagraaf met watertoets wordt opgesteld;*
  - b. *voor het treffen van parkeervoorzieningen de normen en andere regels uit het Tilburgs Verkeers- en VervoersPlan (TVVP) worden gehanteerd zoals deze gelden op het moment van het opstellen van het wijzigingsplan;*
  - c. *van de wijzigingsbevoegdheid eerst gebruik kan worden gemaakt nadat de woning Reeshofweg 36 is gesloopt dan wel niet meer in gebruik is als zodanig;*
  - d. *burgemeester en wethouders bepalen via maatvoeringsaanduiding de maximale hoogte en het maximale bebouwingspercentage waarbij:*
    1. *de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 21 m;*
    2. *de bebouwing in maximaal 7 bouwlagen mag worden uitgevoerd;*
    3. *de maximale oppervlakte van het wijzigingsgebied niet meer bedraagt dan 3850m<sup>2</sup>;*
    4. *het bebouwingspercentage van het gebied niet meer bedraagt dan 50;*
    5. *de totale bruto vloeroppervlakte in 7 bouwlagen niet meer mag bedragen dan 13.500m<sup>2</sup>;*
    6. *gestapelde woningen mogen worden gerealiseerd met dien verstande dat:*
      - I. *het maximaal aantal woningen binnen wijzigingsgebied 1 100 mag bedragen en*
      - II. *het totaal aantal woningen binnen de bestemming 'Gemengd', inclusief wijzigingsgebied 1, gelegen ten zuiden van het Woerdenplein en tussen de Reeshofweg en de Woerdenstraat niet meer mag bedragen dan 250 en*
      - III. *geen woningen mogen worden gerealiseerd in de eerste bovengrondse bouwlaag (plint),*
  - e. *burgemeester en wethouders verklaren op de gewijzigde bestemming de regels van het plan van overeenkomstige toepassing.*
2. als bijlage toegevoegd het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

- **Ten aan zien van de toelichting:**

1. reactie op de zienswijze 6 (toevoeging dwarsprofiel met bijbehorende tekst par. 2.1) en zienswijze 8 (aanpassing toelichting par. 6.2.1) verwerken in toelichting

## 2.1 Functionele en ruimtelijke structuur



### *Dwarsprofiel Knoop Zuid/Knoop Woerdenstraat*

*Omwille van een goede en zorgvuldige ruimtelijke overgang tussen Knoop Zuid en de bestaande aanliggende woonbuurt Witbrant West, is tussen Knoop Zuid en Witbrant West een overgangszone geprojecteerd, te weten Knoop Woerdenstraat. Hierboven is reeds aangegeven dat de afstand tussen de grootschalige bouwlocatie Knoop Zuid en de bestaande woning Reeshofweg 36 in geval van scenario 1 minimaal 35 à 40 meter bedraagt. Hierbij geldt tevens dat in een zone ter breedte van 10 meter gelegen langs de Woerdenstraat een maximale bouwhoogte geldt van 15 meter overeenkomstig onderstaande dwarsdoorsnede. Dit biedt waarborgen voor een acceptabele ruimtelijke overgang zowel naar de bestaande basisschool Klinkers als de bestaande woning Reeshofweg 36.*

### 6.2.1 Beleidskader

- Zo nodig wordt het vuil- en hemelwater afkomstig van laag gelegen delen verpompt richting de perceelgrens. Deze installaties worden afgestemd op de hydraulische capaciteit van de ontvangende rioolvoorziening;
- 2. als bijlage 8 wordt een overzicht toegevoegd bij de toelichting met daarin de meest belangrijke wijzigingen ten opzichte van de diverse vigerende regelingen. Deze wijzigingen maakten onderdeel uit van het collegenota met betrekking tot het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen. Dit betreft een ambtshalve wijziging.

*Zie hiervoor het Raadsvoorstel 'Toelichting op het plan' onder sub 2 'wijzigingen ten opzichte van vigerende bestemmingsplannen'.*

3. Nadere onderbouwing van de verkeersaspecten ten aanzien van het deelgebied Knoop Zuid en Knoop Woerdenstraat is opgenomen in paragraaf 4.11.1.2 van de toelichting. Zie bijgaande tekstvoorstel:

#### **4.11.1.2 Onderbouwing verkeerskundige aspecten deelgebied Knoop Zuid**

##### **1. Achtergrond:**

*De verkeerskundige structuur van het gebied onder de spoorlijn, boven Witbrantlaan West en ten oosten van de Reeshofweg is dusdanig dat er twee gebieden zijn die niet met autoverkeer rechtstreeks uitwisselbaar zijn. Het zuidelijk deel van het plangebied, inclusief het gebied tussen de spoorlijn, de Wijboschstraat en het Koewachtpad (dat overigens geen deel uitmaakt van dit bestemmingsplan) heeft geen rechtstreekse autoverbinding met (de rest van) Witbrant-West. Voor langzaam verkeer (fiets en voetgangers) is uitwisseling wel mogelijk.*

*Het zuidelijk deel van het plangebied, inclusief het gebied tussen de spoorlijn, de Wijboschstraat en het Koewachtpad, bevat een centrale weg die de aanliggende percelen ontsluit. Deze centrale weg is de Woerdenstraat, welke overgaat in de Warmondstraat en Warmonderf. Het Warmonderf loopt dood ter plaatse van de fietstunnel onder het spoor (Koewachtpad). Doorgaande verkeersbewegingen zijn dus niet mogelijk. Alle verkeer, met uitzondering van fietsverkeer, is bestemmingsverkeer. De hele route is een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/h. De Warmondstraat ontsluit via de Woerdenstraat de bestaande woningen (150), het Reeshof College, de zuidzijde van het station en een aantal functies welke geen grote hoeveelheid verkeer aantrekken, zoals een huisarts en een fysiotherapeut.*

*Per dag rijden er over de Woerdenstraat circa 1000 motorvoertuigen per etmaal. Dit is een beperkte hoeveelheid verkeer welke alleszins acceptabel is voor een erftoegangsweg.*

*In het drukste uur, tijdens de spits komt dat neer op zo'n 80 motorvoertuigen.*

## **2. Toekomstig extra aantal verkeersbewegingen:**

*Voor het deelgebied Knoop Zuid is het van belang om het aantal extra verkeersbewegingen wat er door het bestemmingsplan mogelijk ontstaat in beeld te brengen. Om een uitspraak te kunnen doen over het aantal verkeersbewegingen in de uiteindelijke situatie wordt uitgegaan van de maximaal bebouwingsmogelijkheid binnen het bestemmingsplan.*

*Bij de berekening is gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW. Hierbij is uitgegaan van de binnen het bestemmingsplan toegestane functie die de maximale verkeergeneratie (verkeersaantrekkende werking) bepaald. Deze is gehanteerd om het maximaal aantal verkeersbewegingen per etmaal te bepalen.*

*Het programma wat het meeste verkeer genereert, voor wat betreft het deelgebied Knoop Zuid, bestaat uit een plint met daarin opgenomen een supermarkt, detailhandel en voorts sportschool/fitness en etages met commerciële dienstverlening. In dit geval genereert het programma op basis van kencijfers ca. 3.500 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dat komt er op neer dat in de spits zo'n 280 motorvoertuigbewegingen EXTRA worden gegenereerd.*

*Het programma in het deelgebied Woerdenstraat (bij de rotonde) genereert bij een maximaal programma, wat bestaat uit een plint met daarin gevestigd een sportschool, 6 woningen en voorts commerciële dienstverlening ca. 500 mvt/etmaal.*

*Na toevoeging van het programma ontstaat een weg met een maximale intensiteit van 4.500 (3500+1000) motorvoertuigen per etmaal wat ter hoogte van de rotonde kan oplopen tot 5.000. Ook deze intensiteit is op een erftoegangsweg met één ontsluiting acceptabel.*

## **3. Potentieel conflict tussen school en toename verkeer.**

*Hoewel de toename van het verkeer als gevolg van de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan acceptabel is, is het wel strijdig met de wens van de scholen van het minimaliseren van verkeer ter hoogte van de scholen.*

*Om aan dit bezwaar tegemoet te komen zal bij de uitwerking van de nieuwbouwplannen de ontsluiting van deze nieuwbouw gespreid plaatsvinden waarbij het de voorkeur heeft om een substantieel deel van het verkeer via de zuidzijde, op voldoende afstand van de basisschool, af te wikkelen.*

*Bij de uitwerking van de nieuwbouwplannen zal de verkeersveiligheid rondom de scholen als randvoorwaardelijk worden meegenomen.*

## **4. Ontsluiting Woerdenstraat op de hoofdstructuur**

*In het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan van De Knoop is een rechtstreekse ontsluiting van de Woerdenstraat op de rotonde Witbrantlaan West als meest ideale oplossing opgenomen. Deze oplossing is het meest verkeersveilig en levert de beste doorstroming op voor het verkeer. De realiseerbaarheid van deze oplossing is echter mede afhankelijk van de beschikbaarheid van het perceel Reeshofweg 36.*

*De Woerdenstraat is momenteel ongeregeld aangesloten op de gebiedsontsluitingsweg Reeshofweg. De doorstroming op de bestaande aansluiting/kruising met de Reeshofweg is met de hoeveelheid verkeer die nu via de Woerdenstraat wordt ontsloten, acceptabel. Tegelijkertijd wordt de kruising door weggebruikers wel als gevaarlijk beschouwd. Met name de linksaf bewegingen zijn lastig te nemen als het wat drukker wordt.*

*Bij een toename van verkeer als gevolg van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, moeten maatregelen worden getroffen. Deze maatregelen kunnen bestaan uit het realiseren van de rechtstreekse aansluiting op de rotonde, het aanpassen van de bestaande kruising of het verleggen van de aansluiting/kruising op de Reeshofweg zonder de bestaande S-bocht.*

*Van alle oplossingen wordt de wenselijkheid en uitvoerbaarheid bij de uitwerking van de plannen bepaald en afgewogen.*

#### **5. Parkeren:**

*Bij het realiseren van de nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan de door de raad vastgestelde parkeernormen met als uitgangspunt dat parkeerplaatsen op eigen grond dienen te worden aangelegd.*

*De parkeerplaatsen tegenover de school zijn tijdelijk. Binnen de bestemmingsomschrijving 'Gemengd' bestaat de mogelijkheid om deze parkeerplaatsen op te nemen hetgeen uiteraard afhankelijk is van de toekomstige nieuwbouwplannen en gebiedsinrichting. Daarnaast bestaat, indien na overeenstemming met de bewoners van de bestaande woning Reeshofweg 36 de woning wordt geamoveerd, de mogelijkheid om binnen de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid extra parkeergelegenheid te realiseren.*

4. ambtshalve wijziging vanwege foutieve vermelding aantal m<sup>2</sup> aan detailhandel waarvoor omgevingsvergunning verleend zou zijn voor bouwplan Forum (deelgebied Knoop Noord). Zie bijgaande tekst.

**a.** paragraaf 1.1, sub 3, onder a, onder II (In dit nieuwe bestemmingsplan is de relatie gelegd met de vergunde omgevingsvergunning waarin een maximale oppervlakte aan detailhandel is opgenomen van 1000m<sup>2</sup> netto verkoopvloeroppervlakte verdeeld over minimaal 2 winkelruimten.) wordt vervangen door:

*In dit nieuwe bestemmingsplan is de relatie gelegd met de detailhandelsvisie (raadsbesluit 24 juni 2013) waarin een maximale oppervlakte aan detailhandel is opgenomen van 1000m<sup>2</sup> netto verkoopvloeroppervlakte verdeeld over minimaal 2 winkelruimten'.*

**b.** paragraaf 4.8.1, 2e alinea ('De omgevingsvergunning voor het bouwen van het Forum met hierin opgenomen het aantal te bouwen m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte is verleend op basis van de vigerende regeling'.) wordt vervangen door:

*In dit nieuwe bestemmingsplan is de relatie gelegd met de detailhandelsvisie (raadsbesluit 24 juni 2013) waarin een maximale oppervlakte aan detailhandel is opgenomen van 1000m<sup>2</sup> netto verkoopvloeroppervlakte verdeeld over minimaal 2 winkelruimten'.*