

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016, 1^e herziening (Trouwlaan)

Het ontwerpbestemmingsplan " Oude Stad Zuidwest 2016, 1^e herziening (Trouwlaan) " heeft van maandag 14 november 2016 tot en met dinsdag 27 december 2016 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder. Op het bouwplan is de coördinatie-regeling van toepassing. Dit betekent dat gedurende de termijn van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan tevens een ontwerp omgevingsvergunning ter visie lag voor zienswijzen.

Bij de gemeente zijn er gedurende de periode van tervisielegging 2 schriftelijke zienswijze ingediend. Een zienswijzen ziet op het bestemmingsplan en de andere zienswijzen gaat over de omgevingsvergunning. Beide zienswijzen zijn door dezelfde reclamant ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Omdat onderdelen van de zienswijzen zowel betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan als op de ontwerp omgevingsvergunning worden de zienswijzen hieronder integraal behandeld. Het verlenen van de omgevingsvergunning is voorbehouden aan het college van burgemeester en wethouders. De gemeenteraad stelt met het bestemmingsplan de kaders vast waarbinnen de vergunning verleend kan worden.

Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijzen. Er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

N.B.: in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

ZIENSWIJZEN 1 EN 2: FORWARD ADVOCATEN, NAMENS EIGENAAR TROUWLAAN 15

1. Bouw- en goothoogte

Reclamant is van mening dat op het perceel bebouwing komt met een kolossale uitstraling. Het bestemmingsplan laat een bouw- en goothoogte toe van maximaal 11 meter. Volgens de bouwtekeningen bedraagt de hoogte van het bouwplan 9,2 meter. Hiermee zouden de woningen ver boven de woning aan de Trouwlaan (goothoogte 5,4 m) uit torenen, aldus reclamant. De bouwtekening suggereert volgens reclamant dat de nieuwe bebouwing aansluit op naastgelegen bebouwing met gelijke hoogte. Echter deze bebouwing is momenteel niet aanwezig en onduidelijk is of dit bouwplan gerealiseerd gaat worden. Reclamant verzoekt om beperking van de hoogte en breedte van het bouwvlak om een evenwichtiger straatbeeld te creëren.

2. Structuurvisie Linten in de Oude Stad

Reclamant is van mening dat uit paragraaf 3.3.2.1. van de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de massale omvang van bebouwing in linten aangemerkt is als een algemeen punt van zorg en dat daaraan beperkingen gesteld moeten worden. Dit lijkt tegenstrijdig te zijn met het voorliggend bestemmingsplan.

3. Burgerparticipatie

Tijdens de burgerparticipatie heeft de eigenaar van de Trouwlaan 15 zijn zorgen geuit over de bouwmassa. Reclamant betreurt het dat de initiatiefnemer niet heeft gereageerd op de visie van zijn cliënt.

4. Welstand

Reclamant verwijst naar de Welstandnota Tilburg. Daaruit blijkt dat de vorm, maat en schaal van bouwvolumes op zichzelf als in relatie met elkaar en de omgeving onderdeel uitmaken van de welstandscriteria. In het besluit en het welstandsadvies zijn de overwegingen op dit onderdeel niet terug te vinden.

5. Bomen

Volgens reclamant wordt in het welstandsadvies bijzondere aandacht gevraagd voor het behouden van de bestaande bomen, maar toch worden er bomen gekapt. Reclamant acht dit tegenstrijdig.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Bouwhoogte

De bouwhoogte die is opgenomen in het bestemmingsplan is gebaseerd op de uitgangspunten die zijn opgenomen in de Structuurvisie Linten in de Oude Stad, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 9 september 2013. De raad heeft met het vaststellen van deze Structuurvisie bepaald dat in de linten een maximale bouwhoogte van 11 meter geldt. Deze bouwhoogte is opgenomen in de plansystematiek. Het bouwplan blijft, zoals uit de tekeningen behorende bij de omgevingsvergunning blijkt, ruim onder deze maximale bouwhoogte. Bovendien laat de plansystematiek de bouwvorm (2 lagen met kap, drie lagen plat afgedekt, of anders) bewust vrij teneinde de historische variatie aan bouwmassa en -korrel aan de linten in stand te houden/ te stimuleren.

De Trouwlaan kent veel variatie in bouwvormen, bouwtypen en bouwhoogten. Aan de linkerzijde van de bouwlocatie zijn grotere wooncomplexen aanwezig met ook een maximale bouwhoogte van 11 meter. Aan de oostzijde bevindt zich de complexmatige bebouwing aan de Trouwhof en tegenover de bouwlocatie bevinden zich tweelaagse rijwoningen met kap. De betreffende deel van de Trouwlaan kent veel open plekken waardoor de straatwanden gefragmenteerd zijn. Het bouwplan zal, tezamen met het bouwplan aan de rechterzijde, de straatwand aanhelen waardoor de continuïteit in de gevelwand verder zal worden versterkt. Dat vinden wij een zeer gewenste ontwikkeling. Wij zijn van mening dat het bouwplan zich qua massa, volumeopbouw en verhouding goed voegt op deze locatie. Daarnaast blijft er tussen de nieuwe woningen en de woning van reclamant 3,261 meter tussenruimte over. De trouwlaan 15 kent een hogere bouwhoogte dan de nieuwbouw. De hoogtesprong tussen de randhoogte van de nieuwbouw en de goothoogte van Trouwlaan 15 bedraagt circa 3,60 meter. Dit vinden wij, mede gelet op de onderlinge afstand, alleszins acceptabel.

Ten aanzien van het geprojecteerde bebouwing aan de oostzijde van de nieuwe woningen, merken wij het volgende op. Op 12 mei 2016 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van deze drie grondgebonden woningen en deze vergunning is inmiddels ook onherroepelijk geworden. De initiatiefnemer van het voorliggende bestemmingsplan gaat ook deze drie woningen ontwikkelen. De bouw van deze woningen start op korte termijn.

Gelet op voorstaande delen we dan ook niet de mening van reclamant dat de bebouwing te kolossaal is en niet zou passen in het straatbeeld. Daarom zien wij dan ook geen bijzondere aanleiding om op deze locatie af te wijken van de vastgestelde plansystematiek waarin de uitgangspunten van de Structuurvisie Linten in de Oude Stad zijn vertaald.

2. Structuurvisie Linten in de Oude Stad

De structuurvisie maakt een onderscheid tussen bedrijvige linten, waarin vermenging plaats vindt van diverse functies en rustige linten, waarin wonen uitgangspunt is. De Trouwlaan is aangewezen als een rustig woonlint. Voor zowel de bedrijvige linten als de rustige linten heeft de gemeenteraad vastgesteld dat de maximale bouwhoogte 11 meter mag bedragen en opdracht gegeven om deze bouwhoogte te vertalen in de bestemmingplannen. Deze bouwhoogte maakt maximaal 3 bouwlagen mogelijk, uit te voeren in bijvoorbeeld 2 lagen met kap, 3 lagen plat afgedekt of anders.

De te kolossale bebouwing waaraan de Structuurvisie beperkingen wil stellen, ziet met name op de bedrijvige linten, waarin voorheen tot maximaal 15 meter hoog gebouwd kon worden en waarin meerdere panden gesloopt werden om appartementencomplexen te ontwikkelen. Naast beperkingen aan de bouwhoogte, worden ook de breedtes en dieptes beperkt door de Structuurvisie.

Concluderend is dat in voorliggend bestemmingsplan voldaan is aan de wensen en uitgangspunten die de gemeenteraad heeft vastgelegd in de structuurvisie en van strijdigheid is dan ook geen sprake.

3. Burgerparticipatie

De gemeente heeft de initiatiefnemer gewezen op de handreiking burgerparticipatie en tevens op het feit dat van een initiatiefnemer wordt verwacht dat hij/zij de omwonenden informeert en consulteert. De invulling van burgerparticipatie is vormvrij en het verslag dat de initiatiefnemer heeft gemaakt is bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Er is afstemming geweest tussen de gemeente en de initiatiefnemer over de invulling van de burgerparticipatie.

De gemeente heeft de opmerking van reclamant aan de initiatiefnemer voorgelegd. De initiatiefnemer heeft daarop- samengevat- het volgende laten weten.

'We hebben in 2015 het pand en perceel aan de Korvelseweg 24 gekocht. De Trouwlaan 13 is het achterliggende terrein van de Korvelseweg 24. Bij aankoop was dit terrein redelijk verpauperd. Met de stedenbouwkundige hebben we diverse plannen doorgenomen om tot een kwalitatief goede invulling te komen, maximaal rekening houdend met de visie aan de 'linten' en rekening houdend met een kwalitatieve uitstraling. Daarbij hebben we ook de lintenmanager betrokken. Bij het maken van het ontwerp heeft DR+ architecten rekening gehouden met de omgeving. 'Streetviews' zijn daarin meegenomen, waarbij de Trouwlaan gekenmerkt wordt door een brede diversiteit van gebouwen. Bijv. schuin tegenover de Trouwlaan 13 ligt een appartementencomplex met vergelijkbare hoogte. Het 'platte dak' van de Trouwlaan 13 blijft ruim (meer dan 2 meter) onder de 'nokhoogte' van de Trouwlaan 15. Ten opzichte van het pand aan de Trouwlaan 15 blijft er een vrije ruimte van een aantal meters. Wat privacy betreft is door DR+ architecten de zijgevel aan de kant van de Trouwlaan 15 redelijk gesloten gehouden. Het pand aan de Trouwlaan 15 is aan de zijgevelzijde richting de Trouwlaan 13 ook gesloten.

Tijdens de burgerparticipatie hebben wij alle betrokkenen in de omgeving benaderd en aangeven dat we te allen tijde bereid zijn om de plannen verder toe te lichten. Het pand aan de Trouwlaan 15 wordt door diverse bewoners bewoond. Ook hier hebben wij informatie in de brievenbus gedaan. Namens de eigenaar van de Trouwlaan 15 is door Forward Advocaten een brief verstuurd met enkele opmerkingen en met daarin het verzoek om op de hoogte gehouden te willen worden. Dit hebben wij gedaan en daarin aangeven dat we open stonden voor contact om vragen en/of opmerkingen te beantwoorden/bespreken. Wij menen dan ook dat de burgerparticipatie die wij hebben gevolgd / betracht hebben geen lege huls is – maar voor ons een serieus gegeven is.

4. Welstand

Dit onderdeel van de zienswijze richt zich met name op de ontwerp omgevingsvergunning en het advies van de Omgevingscommissie. De welstandstoets richt zich in beginsel naar de bouwmogelijkheden die het (toekomstige) bestemmingsplan biedt. Voor eengezinshuizen houdt dit een bouwhoogte van maximaal 11 meter in zonder dat daarbij regels gelden voor goothoogten en kaphellingen. De vorm, maat en schaal heeft daarom voor de commissie niet ter discussie gestaan.

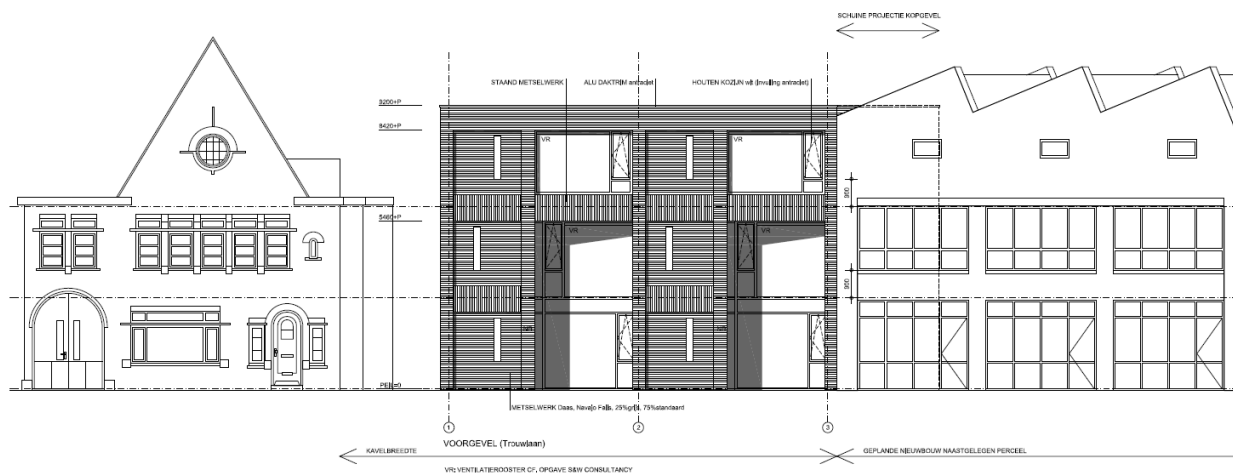
Daarnaast geldt hier een toetsing op welstandsniveau 2. Dit is een lichte welstandstoets die een zekere basiskwaliteit moet garanderen. De Trouwlaan kent veel diversiteit aan bebouwing. Op grond van artikel 8.1 van de Welstandsnota is daardoor een zekere vrijheid toegestaan mits ruimtelijke kwaliteiten in de omgeving voldoende worden gerespecteerd. In het kader van deze zienswijze heeft de commissie aangegeven: *'We blijven van mening dat aan deze basiskwaliteit ruimschoots wordt voldaan en dat het bouwplan (zowel op zichzelf als in verband met de omgeving) voldoet aan de zogenoemde 'redelijke eisen van welstand'.*

De algemene welstandscriteria waarnaar reclamant verwijst (hoofdstuk 5 van de Welstandsnota 2012) worden past ingezet als de gebiedsgerichte criteria ontoereikend zijn. Op de Trouwlaan zijn de criteria van 10.2.2 'secundaire lintbebouwing' eerstens van toepassing. De criteria hebben betrekking op de architectonische en verticale geleding van nieuwbouvvolumes. De commissie overweegt als volgt: *'Het bouwplan voldoet aan deze criteria (pandbreedte van 5,89 meter en verticaliteit in de gevelgeleding). Voor het overige gelden er geen specifieke criteria (zie sub 3).'*

Uit voorgaande blijkt dat de van toepassing zijnde welstandscriteria juist zijn toegepast in het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning.

Aanvullend heeft de commissie naar aanleiding van de zienswijze nog het volgende overwogen:

'De commissie heeft er in haar vooradvies van 20 januari 2016 (onder nummer 2016/00083) op aangestuurd om de verbinding met de linke belending en het straatbeeld in de architectuur te versterken. Ook heeft de commissie een bemerking gegeven m.b.t. de kleurstelling. Aan het advies is in de uitwerking van het bouwplan tegemoet gekomen. Daarnaast acht de commissie het positief dat de reeds lang braakliggende gronden worden bebouwd en ook acht de commissie het positief dat er samenhang is met de bebouwing aan de zijde van de Korvelseweg (tevens in relatie met de ontwikkeling aan de rechterzijde).' *'Afsluitend acht de commissie de wijze waarop de architectonische middelen worden ingezet goed doordacht en voldoende passend. Zij is van mening dat er een interessant ensemble gaat ontstaan met de woningen met de lessenaarsdaken (industriële typologie op de nummer 7,9,11), de moderne woningen (nummer 13) en de karakteristieke en gave jaren '30 woning van nummer 15 (welke overigens een hogere bouwhoogte heeft dan het onderhavige bouwplan).'*



Situatietekening van de omgevingsvergunning

Gelet op voorgaande zijn de van toepassing zijnde welstandscriteria voldoende afgewogen en is ook de relatie met de omgeving voldoende betrokken in de omgevingsvergunning.

5. Bomen

In het advies heeft de omgevingscommissie is inderdaad aandacht gevraagd voor het behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen. Op 3 mei 2016 heeft het college een afzonderlijke omgevingsvergunning verleend voor het vellen van de bomen, waarbij voor belanghebbenden de mogelijkheid bestond om bezwaar in te dienen. Hiervan heeft reclamant geen gebruik gemaakt. Dit besluit kan dan ook niet in deze procedure ter discussie staan.

Daarnaast gaat het om bomen op privéterrein die op grond van de bomenverordening geen bijzondere waarde kennen. Voor de voorgenoemde omgevingsvergunning heeft de initiatiefnemer een Boom Effect Analyse uitgevoerd. Van de acht bomen die op het perceel staan, worden vijf bomen behouden. Hierbij is bewust gekozen om een bomengroep van drie bomen in te passen op het perceel in plaats van deze te kappen. Enkel bij het aanpassen van het ontwerp door één woning te laten vervallen waren de overige drie bomen te behouden. Doordat de bomen van matige kwaliteit waren, was deze optie niet reëel.

Gelet op voorgaande zijn zoveel mogelijk van de bestaande bomen behouden en is hiermee aan het advies van de welstandscmissie gehoor gegeven.

CONCLUSIE

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.