

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Oude Stad Noordwest 2016, 2^e herziening (Hendrik van Tulderstraat)

Het ontwerpbestemmingsplan "Oude Stad Noordwest 2016, 2^e herziening (Hendrik van Tulderstraat)" heeft van maandag 16 januari tot en met maandag 27 februari 2017 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder.

Bij de gemeente zijn er gedurende de periode van tervisielegging 6 schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

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: BEWONER JACOB ROMANSSTRAAT

Parkeren en verkeersonderzoek

Reclamant geeft aan dat er momenteel geparkeerd wordt op het gravelveld door bezoekers van de gymzaal en het buurthuis. Hierbij is de parkeerdruk het hoogst op weekavonden (19-21 uur) en op zondag (11-13 uur). Volgens reclamant is het parkeeronderzoek dan ook op verkeerde tijdstippen uitgevoerd. Bovendien zouden de te realiseren 33 parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners zijn en zouden er geen plaatsen overblijven voor de bezoekers van het buurthuis en de gymzaal. Reclamant vreest dat hij als bewoner zijn auto straten verderop moet gaan parkeren (bij de Vredeskerk) en vindt dit niet acceptabel. Hij is van mening dat de parkeerproblematiek onvoldoende is onderzocht.

STANDPUNT GEMEENTE

Parkeren en verkeersonderzoek

Uitgangspunt is dat een nieuwe ontwikkeling moet voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Er is bij het opstellen van de plannen rekening gehouden met de geldende parkeernorm voor dit programma bestaande uit 22 woningen. In deze norm wordt rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de bewoners en van bezoekers aan deze woningen. Aan deze berekeningen (33 parkeerplaatsen) wordt voldaan. Binnen het plangebied worden dan ook voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Korthedshalve verwijzen wij hierbij naar de mobiliteitsparagraaf in het bestemmingsplan. Momenteel wordt het terrein waar de woningbouw gaat plaatsvinden gebruikt als onofficieel parkeerterrein. Hiervoor is een parkeeronderzoek in de buurt uitgevoerd op een aantal maatgevende momenten en dagen. Hieruit blijkt dat de parkeerbehoefte op het huidige onofficiële parkeerterrein in de directe omgeving op een acceptabele loopafstand kan worden opgevangen die voldoet aan de landelijke richtlijnen (CROW). Naar onze mening is de parkeerproblematiek voldoende onderzocht.

CONCLUSIE

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZEN 2: BEWONERS HENDRIK VAN TULDERSTRAAT 25

1. Sociale huurwoning

Reclamanten zijn van mening dat de wijk al gekenmerkt wordt door met name sociale woningbouw. Daarom zou het toevoegen van andersoortige woningen (bv. dure huurwoningen of grondgebonden koopwoningen) meer diversiteit opleveren en de eenzijdigheid van de wijk kunnen doorbreken.

2. Te veel en te kleine woningen

Volgens reclamanten is het plangebied te klein voor het aantal woningen en zijn de woningen zelf te klein van stuk. Hierdoor vrezen reclamanten dat het geheel een 'opgekropte' ruimte zal opleveren.

3. Verkeerscirculatie oostelijke zijde Hendrik van Tulderstraat

De ontsluiting van het plangebied is gepland via de Kwaadeindstraat en de Jacobs Romanstraat. Naar de mening van reclamanten zal dit tot een verkeersinfarct leiden aan het oostelijk doodlopend deel van de Hendrik van Tulderstraat. De huidige situatie ter plaatse levert volgens hen al problemen op, omdat hier de uit- en inrit is van de

parkeerplaatsen aan de achterzijde van het appartementencomplex aan de Hendrik van Tulderstraat en de bergingen van de woningen gelegen aan de Tongerlose Hoefstraat. Reclamanten geven aan dat deze in- en uitrit nu al regelmatig zou worden geblokkeerd door leveranciers van de basisschool, de BAT en ouders die hun kinderen wegbrengen. Volgens reclamanten zou het beter zijn om een verkeerspleintje te maken voor het appartementencomplex (met benodigde parkeerplaatsen, behoud groenstrook en bomen).

4. Te weinig parkeerplaatsen

Reclamanten geven aan dat in de praktijk de bewoners van de flat, gebruikers van de gymzalen en buurthuis hun auto's parkeren in de groenstrook, op het huidige gravelveld en op de trottoirs van de Jacobs Romanstraat. Om parkeren in de groenstrook te voorkomen zal de gemeente maatregelen moeten nemen. Daarnaast hebben een aantal bewoners van de flat geen eigen parkeerplaats achter het complex en volgens reclamanten moeten zij de auto voor de deur kwijt kunnen blijven. De extra parkeerdruk, zal volgens reclamanten, ontstaan door het vervallen van de parkeergelegenheid op het gravelveld, mede door het ophalen en wegbrengen van de kinderen naar de basisschool. Volgens reclamanten wil iedere auto eigenaar zicht hebben op zijn auto en een boom die valt voor een parkeerplaats zou makkelijk elders in het gebied gecompenseerd kunnen worden. 33 parkeerplaatsen is de parkeernorm voor de nieuwe woningen, maar volgens reclamanten ontbreekt in de berekeningen de huidige aanwezig en in gebruik zijnde parkeerruimte (gymzalen, Barak, basisschool en bezoekers reeds bestaande woningen).

5. Rol gemeente bij totstandkoming plan

Volgens reclamanten heeft de gemeente bij de totstandkoming van het plan een aantal kansen gemist. Reclamanten geven aan dat bij de informatieavond, een van de twee ontwerpen door de gemeente van tafel zou zijn gehaald voordat iedereen deze zou hebben kunnen zien. Reclamanten betreuren dat dezelfde week al begonnen wordt met de sloop van de oude mavo en dat daarbij in een artikel in de Tilburgse Koerier al wordt vermeld dat men hierna van plan is om woningen te gaan bouwen, terwijl het ontwerpbestemmingsplan nog niet eens ter inzage lag.

Daarnaast vinden reclamanten dat zij weinig tijd hebben gehad om hun alternatieve plannen in te dienen, terwijl de reactie van de gemeente op deze plannen niet binnen de door reclamanten gestelde termijn is ontvangen. En geen van de punten uit de ontwerpen van reclamant zou vervolgens door de gemeente zijn overgenomen. Ook zijn reclamanten van mening dat de medewerkers van de gemeente niet op de hoogte zijn van de bestaande bebouwing rondom het plangebied, namelijk dat de Vredeskerk en het oude Mavo-gedeelte een monumentale status hebben en dus niet zomaar gesloopt mogen worden.

6. Verkeerde indeling van het plangebied

Reclamant zijn van mening dat de parkeerplaatsen op de verkeerde plaats zijn gelegen en dat de woningen te dicht op het appartementencomplex staan. De parkeerplaatsen liggen aan de verkeerde zijde van het plangebied, omdat deze op loopafstand van de school e.d. liggen, terwijl iedere woningeigenaar en bezoekers van de school e.d. voor de deur willen parkeren en zo min mogelijk willen lopen. Bovendien is er, volgens reclamanten, nooit gehandhaafd op fout parkeren in dit gebied. Als voorbeeld hoe het parkeren geregeld zou moeten worden wijzen reclamanten o.a. op het Rentmeesterhof. Ook zijn er volgens reclamanten genoeg plannen waarbij de woningen verder van de appartementen zijn gesitueerd (o.a. Van Lawrickhof).

7. Sociale controle

Het parkeergedeelte aan de Kwaadeindstraat, dat gelegen is tussen allerlei achtertuinen, zou compleet aan het zicht onttrokken zijn en uitnodigen tot allerlei soorten van vandalisme. Dit is op te lossen door, zoals reclamanten hebben voorgesteld, de parkeerplaats aan de Hendrik van Tulderstraat te situeren.

8. Ontbreken van 3D-ontwerpen

Volgens reclamanten ontbreken in het bestemmingsplan 3D-ontwerpen van de plannen. Onduidelijk is hoe de woningen eruit komen zien. De tekening bij het bestemmingsplan is zelf nog slechter en geeft alleen vlakken aan. Voor een leek zou dit niet te begrijpen zijn en ook een uitleg van de kleuren van de vlakken ontbreekt.

9. Onderzoek daglichttoetreding

Reclamanten geven aan dat zij aan de gemeente hebben verzocht om een daglichtonderzoek. Dit onderzoek hebben zij ontvangen op 14 februari 2017. Volgens reclamanten blijkt hieruit dat er in de maanden oktober tot en met februari minder zonlicht in de woonkamers komt van de appartementen op de begane grond en hierdoor zou

Het doel van de Taskforce Betaalbaar Wonen is om betaalbare woningen te realiseren in dit segment. Deze grondgebonden woningen met tuin bieden extra kwaliteit. Waar op andere locaties vaak gekozen wordt voor appartementen (met hogere dichtheid) ligt de dichtheid in dit plan lager doordat er grondgebonden woningen komen. Ook zijn wij van mening dat de kwaliteit van het groen zal worden verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. Overigens wordt de kwaliteit van de omgeving voor een groot deel bepaald door de openbare ruimte. Die is in het plan royaal van opzet, met veel groen en grotendeels autovrij omdat het parkeren geclusterd is georganiseerd.

3. Verkeerscirculatie oostelijke zijde Hendrik van Tulderstraat

Net zoals in de huidige situatie zal er sprake zijn van 3 piekmomenten rondom de school die qua verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid acceptabel zijn. Dit betekent een korte maar acceptabele piekbelasting die zich verspreidt aan de west- (parallelweg Ringbaan West) en oostzijde van het gebied (Jacob Romansstraat). Het in- en uitrijden en keren in de Hendrik van Tulderstraat kan tijdens piekmomenten plaatsvinden. Hierbij zien wij tevens een rol weggelegd voor de ouders van de leerlingen. De school kan daarin een voorlichtingsrol spelen. De ouders zullen zoveel mogelijk moeten proberen hun kinderen af te zetten op gepaste afstand. Bijvoorbeeld aan de westzijde bij de parallelweg Ringbaan West bij de kerk of in de Jacob Romanstraat aan de oostzijde. Voor de ouders die de kinderen begeleiden naar de school zijn parkeerplekken op enige afstand, bijvoorbeeld aan de westzijde van het plangebied en in de doodlopende Hendrik van Tulderstraat binnen de schoolzone waar parkeerhavens zijn. Het realiseren van een verkeerspleintje is dan ook overbodig. Mocht in de toekomst blijken dat na realisatie van de woningen de verkeersproblemen zijn verergerd, dan zijn we bereid om maatregelen voor het gebied te bespreken en te onderzoeken.

4. Te weinig parkeerplaatsen

Elke nieuwe ontwikkeling moet voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Bij de beantwoording van zienswijzen 1 hebben wij al uiteengezet dat hieraan wordt voldaan. Deze parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk en het parkeerterrein wordt niet afgesloten. We willen nogmaals benadrukken dat het huidige gravelveld géén officieel parkeerterrein is. Toch hebben we hiervoor een parkeeronderzoek gedaan op daarvoor maatgevende momenten van de dag, waaruit blijkt dat de parkeerbehoefte op dit terrein opgevangen kan worden op een acceptabele loopafstand (landelijke normen en richtlijnen uit CROW). Zie ook standpunt gemeente onder zienswijze 1.

5. Rol gemeente bij totstandkoming plan

De inloopavond d.d. 17 oktober 2016 had, zoals gecommuniceerd in de uitnodiging, tot doel te informeren over het stedenbouwkundig plan, de bestemmingsplanopzet en met de bewoners hierover in gesprek te gaan. Op deze avond hebben wij twee mogelijke invullingen van het stedenbouwkundig plan laten zien, waarin het verschil bestond uit het type woningen binnen dezelfde stedenbouwkundige opzet.

Tijdens de avond is gecommuniceerd dat aanwezigen na de avond twee weken de gelegenheid hadden om een reactie in te dienen op de plannen. Reclamanten zijn in overleg met de gemeente tot 12 december 2016 de gelegenheid geboden om alternatieve plannen in te dienen. Hiermee heeft reclamant voldoende tijd gehad om alternatieve plannen kenbaar te maken. Aangezien het anderen wel gelukt is om binnen twee weken hun reacties kenbaar te maken kan ons inziens de gemeente niet verweten worden dat reclamanten te weinig tijd is geboden.

De sloop van de oude gymzaal stond al langer gepland en heeft zijn eigen planning en communicatiemomenten doorlopen, los van dit project. Dat in het artikel notie wordt gemaakt van het voornemen om woningbouw mogelijk te maken op deze locatie als een van de redenen voor sloop lijkt ons evident.

Voor de beoordeling van en reacties op de alternatieve plannen wordt kortheidshalve verwezen naar beantwoording in het burgerparticipatieverslag (19) en het standpunt van de gemeente bij de zienswijze onder 10.

Ons is niet gebleken dat de gemeente niet op de hoogte zou zijn van de status van de bestaande bebouwing rondom het plangebied. Reclamanten maken dit ook niet aannemelijk.

6. Verkeerde indeling van het plangebied

De parkeerplaatsen zijn geclusterd gegroepeerd direct voor de woningen dan wel op loopafstand van de woningen. Een deel van de bewoners kan niet direct voor de woning parkeren. Daarvoor in de plaats krijgen de nieuwe bewoners een autovrije woonstraat en de bestaande bewoners meer groen en duurzaam behouden waardevolle bomen.

Wij verwachten, gelet op de doelgroep, dat er ruimschoots voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Bovendien is het parkeren georiënteerd op zowel de Kwaadeindstraat als de Jacob Romanstraat waardoor wij verwachten dat als gevolg van dit plan de verkeersdruk in de Hendrik van Tulderstraat niet zal toenemen.

7. Sociale controle

De parkeeroplossing is geen nieuw idee, het wordt op meer locaties toegepast. Juist de aangrenzende woningen zorgen voor sociale controle. Aan beide entrees van de parkeerplaats staan woningen, zodat eventuele onbevoegden kunnen worden opgemerkt. Daarbij zal de plek ook voldoende worden verlicht, zodat het voor de gebruikers een veilige plek is.

8. Ontbreken van 3D-ontwerpen

Het betreft hier een bestemmingsplan en geen omgevingsvergunning voor een concreet bouwplan. In een bestemmingsplan staat enkel wat waar gebouwd mag worden en welke functie een bepaald gebied heeft. Daarnaast worden er regels gesteld over maximale bouwhoogtes en maximale bebouwing.

In Nederland zijn uniforme afspraken gemaakt die wettelijk zijn vastgelegd over de naamgeving en opbouw van de regels en hoe de functies worden verbeeld. De verbeelding van het bestemmingsplan is gemaakt aan de hand van deze landelijke standaarden, de SVBP. Hierin zijn ook de kleuren bepaald. De uitleg van de kleuren staat in de legenda. Het bestemmingsplan is volgens deze landelijke afspraken gemaakt. 3D-ontwerpen maken hier geen onderdeel van uit.

Pas bij een latere aanvraag tot een omgevingsvergunning dienen er concrete bouwtekeningen ingediend te worden en wordt er invulling geven aan de regels uit het bestemmingsplan. Dit vormt een afzonderlijke procedure waarbij ook de mogelijkheid bestaat om bezwaren in te dienen tegen de vergunning.

9. Onderzoek daglichttoetreding

Allereerst merken wij op dat hier een bezonningsstudie betreft en geen onderzoek naar daglichttoetreding. Dit is ook waar reclamanten om hebben verzocht. Uit de bezonningsstudies blijkt dat de invloed van het plan op de bezonning van de nabijgelegen gebouwen vrij gering is. Uit de studie blijkt dat onder andere dat vanaf 14.00 uur eind oktober tot op 21 februari er op bepaalde momenten van de dag sprake is van enige slagschaduw als gevolg van de nieuwbouw. Op 21 februari, wanneer de zon relatief laag staat en lange schaduwen werpt, zal de nieuwbouw alleen in de late middag enige invloed hebben op enkele appartementen. Deze slagschaduw verplaatst zich gedurende de dag, zodat geen appartement constant schaduw zal ervaren. Er bestaat een zogenoemde 'Haagse norm' die uitgaat van 2 uren bezonning per etmaal in de periode februari tot en met oktober. De bezonning hoeft hierbij niet aansluitend plaats te vinden. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Wij vinden dat het hier gaat om een zeer acceptabele situatie. In de lente en de zomer (maart t/m eind half oktober) is er zelfs geen invloed op de bezonning als gevolg van de nieuwe woningen.

10. Eigen ontwerp

Voordat we inhoudelijk op dit punt ingaan, merken we op dat deze zienswijzen is ingediend door de familie Smulders en niet door of namens de Vve van de Hendrik van Tulderstraat of alle bewoners van het appartementencomplex.

De gemeente heeft meerdere keren met vertegenwoordigers van de Vve van de Hendrik van Tulderstraat gesproken over de alternatieve plannen die zij hebben voorgesteld. Deze zijn door de gemeente uiterst serieus bekeken en afgewogen tegen het ontwerp dat nu voorligt. Ook heeft er een gesprek plaats gevonden zodat de Vve haar tekeningen en argumenten heeft kunnen toelichten en waarbij wij als gemeente ook uitleg hebben geven over onze ideeën en aandachtspunten in het gebied. Vervolgens is er in de bijlage bij het bestemmingsplan ook schriftelijk gereageerd op het alternatieve plan.

Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden en na deze afweging hebben wij gekozen voor indeling van het plangebied zoals het nu is opgenomen in het bestemmingsplan.

11. Spreekrecht commissievergadering

Indieners van zienswijzen worden nadat het college een besluit heeft genomen over het aanbieden van het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan geïnformeerd over de verdere procedure. In deze brief staat ook wanneer de commissievergadering plaats vindt en bij wie zij zich kunnen aanmelden om in te spreken in deze commissie.

12. Planschade

Gelet op voorgaande is de gemeente van mening dat reclamanten niet op onaanvaardbare wijze

in hun belangen worden aangetast.

Dit neemt niet weg dat het deze bewoners- indien en voor zover deze van mening zouden zijn dat er sprake is van planologisch nadeel door de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan- uiteraard vrij staat een verzoek om tegemoetkoming in (plan) schade in te dienen bij de gemeente nadat onderhavig bestemmingsplan onherroepelijk is vast komen te staan. Een eventuele toekomstige (ontvankelijke) claim inzake tegemoetkoming in (plan)schade zal op haar merites worden beoordeeld in de daartoe bedoelde procedure ex. artikel 6.1 Wro.

CONCLUSIE

De zienswijzen is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZEN 3: BEWONER HENDRIK VAN TULDERSTRAAT 29

1. Woningen te dicht op het appartementencomplex

Reclamant is van mening dat de nieuwe woningen te dicht op het appartementencomplex aan de Hendrik van Tulderstraat zijn gepland en dat reclamant daardoor de appartementen minder zonlicht krijgen en de privacy van de bewoners op de balkons en tuintjes minder wordt.

2. Parkeergelegenheid

Reclamant geeft aan dat er te weinig parkeergelegenheid is. Dit zou nu al een probleem zijn als de ouders hun kinderen naar school brengen. Nu al zouden zij de uit- en inrit van het appartementencomplex blokkeren. Als het gravelveld dadelijk bebouwd wordt, vreest reclamant voor nog meer overlast.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Woningen te dicht op het appartementencomplex

De nieuwe woningen zijn op ruime afstand (circa 22 meter) van het appartementencomplex gepland. Ook staan in de tussenruimte bomen in een groene ruimte. Bovendien zijn de nieuwe woningen niet op het appartementencomplex (naar noord) georiënteerd, maar is het uitzicht juist naar west of oost. Door deze kenmerken van het plan zal in alle redelijkheid dan ook geen sprake zijn van een schending van de privacy van reclamant.

2. Parkeergelegenheid

Zie voor beantwoording het standpunt van de gemeente bij zienswijze 2 onder 3.

CONCLUSIE

De zienswijzen is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZEN 4: BEWONER HENDRIK VAN TULDERSTRAAT 19

1. Sociale huurwoningen

Reclamant is van mening dat onvoldoende zou zijn onderbouwd waarom in het gebied woningen in de betaalbare huursector zouden moeten worden ontwikkeld. Volgens reclamant zou dit zelfs in strijd zijn met de Woonvisie waarin een gemeentelijke opgave staat om te voorzien in een gevarieerd palet aan woonmilieus als basis voor voldoende gedifferentieerd woningaanbod. Reclamant is van mening dat de wijk uit koopwoningen bestaat en dat andersoortige woningen (o.a. middel dure huur- en of koopwoningen) de eenzijdigheid van de wijk zouden doorbreken en meer diversiteit zouden opleveren. Sociale huurwoningen zouden leiden tot daling van de waarde van de huidige koopwoningen waardoor de verschillen in wijken te groot zouden worden.

2. Teveel woningen

Reclamant vindt het aantal woningen te veel voor het beoogde gebied. Volgens reclamant zit er te weinig ruimte tussen de woningen zelf en na de bouw zou het een volgepropte wijk lijken. Volgens reclamant zou men gebruik moeten maken van een deel van de voormalige Mavo om ruimte te creëren.

3. Verkeerscirculatie oostelijke gedeelte Hendrik van Tulderstraat

De ontsluiting van het plangebied is gepland via de Kwaadeindstraat en de Jacobs Romanstraat. Reclamant is van mening dat dit zal leiden tot een verkeersinfarct aan het oostelijk doodlopend deel van de Hendrik van Tulderstraat. De huidige situatie ter plaatse zou al problemen opleveren, omdat hier de uit- en inrit is naar de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het appartementencomplex aan de Hendrik van Tulderstraat en de bergingen van de

woningen gelegen aan de Tongerlose Hoefstraat. Reclamant geeft aan dat de in- en uitrit nu al regelmatig wordt geblokkeerd door ouders die hun kinderen wegbrengen naar Basisschool de Vijfhoeven en het BAT.

4. Onderzoek daglichttoetreding

Volgens reclamant blijkt uit het onderzoek naar de daglichttoetreding dat er in de maanden oktober tot en met februari minder zonlicht in de woonkamers zal komen van de appartementen op de begane grond waar reclamant woont. In de winter zou dan sprake zijn van extra zonlichtblokkade en daardoor zal het ook kouder worden in de woonkamer. Bij de koop van het appartement in 2004 was al sprake van een blokkade van zonlicht, wat ook is opgenomen in het erratum als 'onbedoelde ruimte'. Deze ruimte wordt door dit plan alleen maar groter. Dit kan, volgens reclamant, worden opgelost door op een grotere afstand van het complex te bouwen. Reclamant twijfelt of de tekeningen wel een reële situatie belichten, omdat in de praktijk waarschijnlijk de huizen schuine daken krijgen, waardoor het nadeel volgens reclamant nog groter zal zijn.

5. Planschade

Reclamant is van mening dat indien het bestemmingsplan in de huidige vorm wordt vastgesteld, de appartementen in waarde zullen dalen. Hierdoor zullen zij als aangrenzende bewoners een verzoek tot planschadevergoeding indienen bij de gemeente.

6. Spreekrecht commissievergadering

Reclamant geeft aan gebruik te willen maken van zijn spreekrecht in de vergaderingen van de gemeenteraad.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Sociale huurwoningen

Het toevoegen van sociale huurwoningen is niet in strijd met de Woonvisie van de gemeente. In de Woonvisie Tilburg 2015 is juist geconstateerd, dat de vraag naar betaalbare sociale huisvesting toeneemt. Naar de omvang / opgave hiervan is nader onderzoek ingesteld resulterend in een opgave van om ongeveer 800 sociale huurwoningen te realiseren in de periode tot 2020. Een en ander is vastgelegd in prestatieafspraken in het Convenant Wonen met de woningcorporaties.

Zie voor beantwoording ook het standpunt van de gemeente bij zienswijze 2 onder 1.

2. Teveel woningen

Zie voor beantwoording het standpunt van de gemeente bij zienswijze 2 onder 2.

3. Verkeerscirculatie oostelijk deel Hendrik van Tulderstraat

Zie voor beantwoording het standpunt van de gemeente bij zienswijze 2 onder 3.

4. Onderzoek daglichttoetreding

Zie voor beantwoording het standpunt van de gemeente bij zienswijze 2 onder 9. Het betreft hier een bezonningsstudie om te onderzoeken of de nieuwbouw schaduwhinder veroorzaakt. Bezonning is dan ook iets anders dan daglichttoetreding. Enkel daglichttoetreding maakt onderdeel uit van het Bouwbesluit. Bij het berekenen van de equivalente daglichtoppervlakte (en 'onbedoelde ruimte') blijven de omliggende gebouwen buiten beschouwing en vormen geen belemmering. Daarnaast ligt de nieuwbouw op ruim 22 meter van het appartement en kan alleen daardoor al geen invloed hebben op de daglichttoetreding. Wij zijn bij de bezonningstudie uitgegaan van de maximale planologische uitgangspunten, bouwhoogte 10 meter en plak dak, waarbij de schaduwhinder het grootst zal zijn. Indien er woningen gebouwd gaan worden met schuine daken zal de hinder juist minder zijn.

5. Planschade

Zie voor beantwoording het standpunt van de gemeente bij zienswijze 2 onder 12.

6. Spreekrecht

Zie voor beantwoording het standpunt van de gemeente bij zienswijze 2 onder 11.

CONCLUSIE

De zienswijzen is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZEN 5: BEWONER HENDRIK VAN TULDERSTRAAT 45

1. Teveel woningen

Reclamant is van mening dat er teveel woningen worden gebouwd op het perceel. Hij geeft aan het appartement te hebben gekocht vanwege de lichtinval en het uitzicht. Dit uitzicht zal nu drastisch veranderen. Reclamant vindt het positief dat de bomen behouden blijven waardoor ook de woningen op een wat verdere afstand van zijn appartement komen te liggen.

2. Oriëntatie woningen Jacob Romanstraat

Reclamant geeft aan dat hij uit de plannen opmaakt dat de woningen in het noordelijke deel georiënteerd zijn op de Jacobs Romanstraat. Reclamant vraagt zich af op de woningen op deze hoek ook ramen krijgen in zijgevels. Als dat het geval is vreest hij dat dit ten koste gaat van zijn privacy.

3. Parkeergelegenheid

Reclamant vreest voor een verslechtering van de parkeersituatie en voor meer parkeerdruk door de nieuwe plannen. Volgens reclamant parkeren mensen die het wijkgebouw en sportcentrum bezoeken nu op het braakliggend gravelveld en op het trottoir aan de Hendrik van Tulderstraat. Hij vreest dat hierdoor de parkeerdruk op de huidige parkeerplaatsen aan de Hendrik van Tulderstraat en op de trottoirs zal toenemen. Reclamant vraagt of het niet mogelijk is om extra parkeerplaatsen te realiseren aan de Hendrik van Tulderstraat door bijvoorbeeld inparkeerplaatsen te realiseren tussen de bomen.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Teveel woningen

Zie voor beantwoording het standpunt van de gemeente bij zienswijze 2 onder 2.

2. Oriëntatie woningen Jacob Romanstraat

Ter plaatse van de kopgevels van de woningen wordt gekozen om een toegang en een raam te ontwerpen. Dit heeft een esthetisch motief ter voorkoming van grote blinde gevels. Tussen deze woningen en de woning van reclamant zit een straatprofiel van 22 meter, bestaande uit een groenvak met een rij grote bomen, een rijbaan, parkeerstrook en een stoep. Dit is ruimer dan het gemiddelde profiel dat in deze wijk tussen de 10 en 16 meter ligt. Met deze maat in het achterhoofd en het feit dat dit ruim binnen de eisen van het bouwbesluit valt, achten wij bij de keuze voor een raam voldoende rekening te hebben gehouden met de privacy van reclamant en deze wordt niet onevenredig aangetast.

3. Parkeergelegenheid

Zie voor beantwoording de standpunten van de gemeente bij zienswijze 1 en bij zienswijze 2 onder 3 en 4. De conclusie hieruit is dat extra parkeerplaatsen aan de Hendrik van Tulderstraat door bijvoorbeeld inparkeerplaatsen niet nodig zijn. Bovendien is parkeren aan deze zijde van het plangebied uitgesloten in de bestemming groen, ter bescherming van de bestaande bomen en de nog aan te leggen groenstrook.

CONCLUSIE

De zienswijzen is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZEN 6: BEWONER HENDRIK VAN TULDERSTRAAT 23

1. Lichtinval

Reclamant vreest voor minder lichtinval in zijn appartement. Uit het onderzoek van de gemeente zou blijken dat zijn appartement in de wintermaanden vaak in de schaduw ligt, waardoor het na 15.00 uur al donker is in zijn appartement.

2. Daling waarde woning

Reclamant wil graag weten of zijn woning in waarde gaat dalen doordat er minder lichtinval komt in de woning en doordat er sociale huurwoningen tegenover het complex komen. Hij verzoekt om hier taxaties voor te laten verrichten.

3. Bouwoverlast

Reclamant vraagt hoe de gemeente de overlast gaat beperken tijdens de bouw van de woning en wie de kosten van eventuele schoonmaakwerkzaamheden van het complex (door stofwolken) gaat vergoeden.

4. *Zienswijze 2*

Reclamant geeft aan zich aan te sluiten bij de argumenten van de indiener van zienswijze 2 met betrekking tot de mogelijkheden om de bouw anders aan te pakken.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Lichtinval

Zie voor beantwoording het standpunt van de gemeente bij zienswijze 2 onder 9.

2. Daling waarde woning

Zie voor beantwoording het standpunt van de gemeente bij zienswijze 2 onder 12. In het kader van deze procedure wordt de planologische situatie voor en na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan met elkaar vergeleken. Indien de conclusie zou zijn dat er een verslechtering op is getreden, wordt in het kader daarvan een taxatie verricht.

3. Bouwoverlast

Waar bouwprojecten worden gerealiseerd is overlast nooit helemaal te voorkomen. Bij de werkzaamheden streven we er als Gemeente Tilburg naar om zo min mogelijk overlast te veroorzaken voor de omwonenden. Dit is primair de verantwoordelijkheid van de aannemer. De aannemer dient een bouwplaats inrichting en een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring aan te leveren bij de gemeente. Ook wordt er dan gekeken naar de gehele bouwroute. Wij zullen dus toetsen of de bouwplaats inrichting voldoet en of er voldoende maatregelen worden getroffen om de veiligheid te waarborgen en overlast tegen te gaan.

4. *Zienswijze 2*

Zie voor beantwoording het standpunt van de gemeente bij zienswijze 2.

CONCLUSIE

De zienswijzen is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.