

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Reeshof Stationsgebied 2013, 2^e herziening (Oegstgeeststraat)

Het ontwerp bestemmingsplan ' Reeshof Stationsgebied 2013, 2^e herziening (Oegstgeeststraat)' heeft ter inzage gelegen van 25 december 2017 tot en met 5 februari 2018. Tijdens deze periode zijn er 4 zienswijzen ingediend waarvan één zienswijze mede ondertekend is door 29 bewoners.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Hierna volgt een samenvatting van de zienswijzen, het standpunt van het college van burgemeester en wethouders en de conclusie over de beoordeling. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze. 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.

Zienswijze 1 - ProRail

Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan het aspect trillingen ontbreekt.

Op 21 december 2017 heeft ProRail inmiddels het onderzoek naar trillingen ontvangen.

ProRail kan instemmen met het eerdergenoemde onderzoek en verzoekt u het trillingonderzoek op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Standpunt gemeentebestuur

Het onderzoek kon niet meer tijdig worden toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Met ProRail is telefonisch contact geweest en het onderzoek is na overleg met ProRail onderhands toegezonden. Het onderzoek zal als bijlage 9 worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Ook in de toelichting zal in het hoofdstuk Milieu een sub-paragraaf worden toegevoegd met betrekking tot trillinghinder.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van de *toelichting* op het bestemmingsplan. Het onderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan of tot aanpassing van de verbeelding. Er is geen sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Hiermee wordt alsnog voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijze 2 - Bewoner Oegstgeeststraat

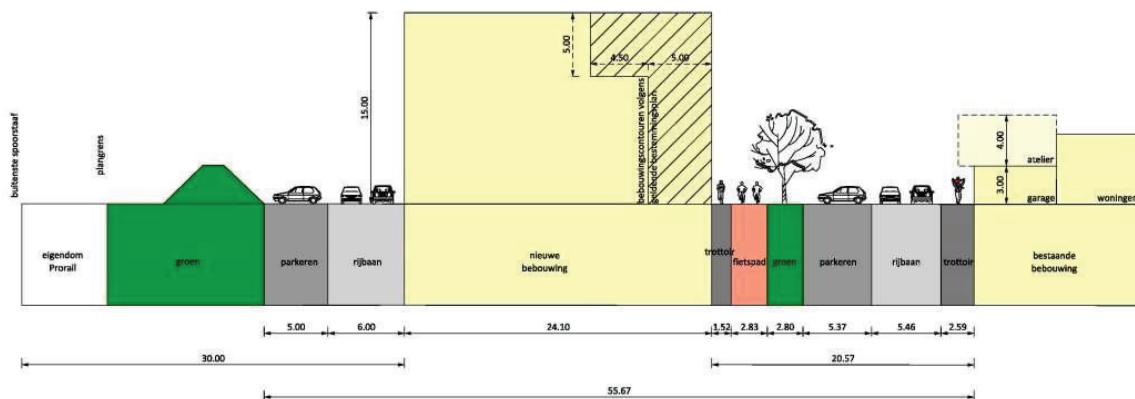
Reclamant heeft de volgende bezwaren tegen het bestemmingsplan:

- 1. er zal scheurvorming optreden aan de woning ten gevolge van trillingen tijdens de bouw;**
- 2. geluidsoverlast gedurende de werkzaamheden waardoor nachtrust verstoord wordt mede voor mensen met onregelmatige werktijden;**
- 3. gebied moet onbebouwd blijven, bouwhoogte 15 meter is te hoog;**
- 4. geluidsoverlast door groot aantal nieuwe bewoners;**
- 5. verstoring bestaande flora en fauna van het gebied;**
- 6. waardevermindering woning door verpaupering buurt;**
- 7. reclamant wil dat gemeente haar woning opkoopt dan wel tijdens de werkzaamheden zorgt voor een tijdelijk onderkomen elders of voor extra isolatie van haar woning;**
- 8. in hoeverre levert het aanbrengen van fundering van de appartementen door heien/boring extra scheurvorming op aan haar woning**

Standpunt gemeentebestuur

1. Door de aannemer van de woonblokken zal voorafgaand aan de werkzaamheden opdracht worden verstrekt aan een onafhankelijk bureau om een gevelinventarisatie te maken van de bestaande woningen in een omtrek van 50 meter van de bouwplaats waarbij ook bestaande scheurvorming in de gevels in beeld wordt gebracht. Na toestemming van de bewoners zal ook een inventarisatie worden gemaakt van de binnenmuren van de woningen. De aannemer dient verzekerd te zijn voor eventuele scheurvorming die optreedt ten gevolge van de bouwwerkzaamheden.

2. Tijdens de bouw zal er ongetwijfeld geluidsoverlast plaats vinden. De werkzaamheden zijn echter van tijdelijke duur waarbij geluidsoverlast grotendeels zal plaats vinden tijdens de ruwbouwfase. De werkzaamheden op de bouwplaats worden uitgevoerd tijdens de gebruikelijke werktijden in de bouwsector. Getracht zal worden de overlast tot een minimum te beperken onder andere door bij de bouwroute de Oegstgeeststraat zoveel als mogelijk te ontzien. Tijdens de bouw zal er een aanspreekpunt van de aannemer beschikbaar zijn waar bewoners met hun klachten terecht kunt. Ook staat bij de klankbordgroep het beperken van overlast op de agenda.
3. In het verleden heeft het gebied langs het spoor al vanaf 1995 een bouwmogelijkheid gekend. In het (reeds vervallen) bestemmingsplan Dongewijk, vastgesteld op 24 april 1995, was het gebied bestemd voor Gemengde Doeleinden, klasse A waarbij o.a. de volgende functies mogelijk waren: kantoren, bedrijven, maatschappelijke doeleinden, sportvoorzieningen. De bouwhoogte binnen dit bestemmingsplan bedroeg maximaal 21 meter (6 bouwlagen à 3,50 meter). Opvolgend is het bestemmingsplan Reeshof Stationsgebied 2013 vastgesteld op 10 maart 2014. Ook binnen dit bestemmingsplan is het gebied bestemd voor Gemengde doeleinden en is een bouwhoogte van 15 meter toegestaan, weliswaar met een restrictie van 10 meter in de voorste strook van 5 meter gezien vanuit de Oegstgeeststraat. De bouwhoogte binnen het gehele bouwvlak bedraagt nu binnen de planherziening 15 meter waarbij de strook van 5 meter met een hoogte van 10 meter is komen te vervallen. Verder komt de bebouwingsgrens aan de kant van de Oegstgeeststraat ca. 5 meter dichterbij de bestaande bebouwing te liggen dan in het geldende bestemmingsplan. (arcering betreft 'planologische verzwaring').



Wij zijn van mening dat hiermee de relatie tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande bebouwing stedenbouwkundig verantwoord blijft ook mede gelet op het feit dat niet direct gewoond wordt aan de Oegstgeeststraat maar hier enkel garageboxen en ateliers zijn gelegen. Verder wordt in het nieuwe bestemmingsplan de bebouwing beperkt tot drie bouwblokken waarbij de bouwblokken zijn ingebed in openbaar groen/plantsoenen. Dit wordt mede onderbouwd door het gemaakte perspectiefbeeld zoals is opgenomen in bijlage 5 (3D impressies straatbeeld) behorende bij de toelichting. Om die reden, maar ook omdat er 'in het lengteprofiel' van de straat ruimschoots sprake is van compensatie in de vorm van flinke plantsoenen (met uitsluiting van parkeren) tussen de bouwblokken, vinden wij het bouwplan ruimtelijk gemotiveerd. Hierdoor blijven doorzichten behouden en ontstaat openheid en ruimte voor een kwalitatieve invulling van het openbaar gebied. Uit de bezonningstudies blijkt bovendien dat het nadelige effect hiervan op de bestaande woningen nihil is.

4. Door het realiseren van de appartementen zal het aantal bewoners inderdaad toenemen waarbij ook meer geluid te verwachten is. Dat er sprake zal zijn van geluidsoverlast wordt door indiener van de zienswijze niet aangetoond en betreft een veronderstelling. Tijdens de bewonersavond is door WonenBreborg ingegaan op mogelijke (vormen van) overlast. Hierbij is aangegeven dat gebruik wordt gemaakt van een woonconsulent ter plaatse (Opdamstraat) en een huismeester waar iedereen terecht kan met vragen en klachten.
5. Voor de geplande ontwikkeling heeft een ecooloog van gemeente Tilburg beoordeeld of er sprake is van effecten op beschermde plant- en diersoorten en omliggende beschermde natuurgebieden. Deze beoordeling is gemaakt op basis van expert judgement en de resultaten zijn in de natuurparagraaf weergegeven. De conclusie is dat er geen uitgebreidere rapportage (quickscan) door een ecologisch adviesbureau uitgevoerd hoeft te worden, omdat de locatie niet van wezenlijk belang is voor strenger beschermde (ontheftingsplichtige) plant- en diersoorten. Wel is in de conclusie opgenomen dat men moet

- starten met het bouwrijp maken buiten het broedseizoen, en dat er geen bouwverlichting wordt gericht op de bomen ten zuiden van de spoorlijn. Hiermee zal bij de uitvoering rekening gehouden worden.
6. Omwonenden kunnen, indien en voor zover zij van mening zijn dat er sprake zou zijn van een planologisch nadeel door vaststelling van het bestemmingsplan, een verzoek om tegemoetkoming in de planschade indienen bij de gemeente. Een eventuele toekomstige claim zal op haar merites worden beoordeeld in de daartoe behorende procedure ex artikel 6.1. Wro en nader uitgewerkt in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Gemeente Tilburg 2008. De gemeente beoordeelt niet zelf of sprake is van planschade maar zal het verzoek uitzetten bij een onafhankelijk deskundig bureau.
 7. Gezien het feit dat de overlast door de werkzaamheden slechts van tijdelijke duur is waarvan wellicht alleen tijdens de ruwbouwfase van het project sprake is, is de gemeente noch de corporatie bereid om aan het verzoek gehoor te geven. Meewerken aan het verzoek zou tevens een precedent scheppen ten aanzien van andere bestemmingsplanprocedures waardoor meewerken aan planprocedures gelet op de hoge kosten per definitie onmogelijk wordt.
 8. De appartementen worden voorzien van een fundering op mortelschroefpalen. Met aanbrengen van dergelijke mortelschroefpalen wordt de overlast tot een minimum beperkt en heeft normaliter geen invloed op de omgeving. WonenBregburg heeft bewust gekozen om géén heipalen aan te brengen, omdat deze wél overlast en schade kunnen veroorzaken aan de omgeving. Met deze uitvoeringswijze komt WonenBregburg tegemoet aan de omgeving om overlast te beperken. WonenBregburg verwacht dat de extra trillingen als gevolg van het aanbrengen van boorpalen zeer minimaal is ten opzichte van de huidige bebouwde omgeving, autoverkeer en railverkeer.
- Voordat WonenBregburg start met de realisatie van de appartementen, zal er binnen een straal van 50 meter van de bouwplaats een opname worden gemaakt van alle omliggende belendingen en gebouwen. Alle eventuele scheuren en schade in en om de woning wordt hierbij in beeld gebracht. WonenBregburg is niet verantwoordelijk voor scheurvorming of schade vanuit trillingen ten gevolge van spoorverkeer.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3 - Bewoner Oegstgeeststraat

Reclamant heeft samengevat de volgende bezwaren tegen het bestemmingsplan:

1. **Bouwhoogte:** de gemeente heeft altijd gesteld dat in de wijk Reeshof geen of minimale hoogbouw zal plaats vinden.
 - a. De hoogte van 15 meter valt niet binnen het huidige bestemmingsplan. De bouwhoogte volgens het huidige bestemmingsplan is 10 meter;
 - b. De wijk heeft al twee hoogbouw projecten. Waarom alsnog drie hoogbouwprojecten met sociale huurappartementen toevoegen.
2. **Waardevermindering bestaande woningen:**
 - a. Uit het onderzoek (quick scan) naar waarde vermindering van de woningen blijkt dat er geen uitgebreid onderzoek heeft plaatsgevonden naar de waardevermindering;
 - b. De conclusie uit de quick scan geeft aan dat planschade niet geheel is uit te sluiten en binnen het normaal maatschappelijk risico blijft. Uitgebreider onderzoek is dus wel noodzakelijk;
 - c. Wat is normaal maatschappelijk risico. Ten tijde van de koop van onze woningen was normaal maatschappelijk risico dat er een kantoor/bedrijf gebouwd kon worden met 10m hoogte. Onze woningen worden nu ingebouwd door allemaal sociale huurappartementen;
 - d. Bij de eerste bewonersavond was sprake van 5 ingetekende woonblokken, tijdens de tweede avond waren er nog 3 woonblokken. De vraag is of de andere twee woonblokken nog worden gebouwd;
3. **Groenvoorzieningen:**
 - a. Het compenseren met groenvoorzieningen bij de oplevering is mooi maar het onderhoud blijkt nu al tekort te schieten waarbij sprake is van onderhoud op het laagste niveau;
4. **Schade aan de huizen door boringen en grondwater peil:**
 - a. Wat voor effect heeft het boren en grondwaterpeil op de bestaande woningen gelet op de bestaande scheurvorming in de gevels van de woningen vanwege de slechte bouw hiervan;
5. **Is er naar andere locaties gekeken:**

- a. **Zijn er binnen de gemeentegrens geen andere locaties waar deze nieuw te bouwen woonblokken kunnen worden gebouwd. Eerdere informatie naar de bewoners was gewenst geweest.**

Standpunt gemeentebestuur

1. De veronderstelling dat er in de wijk Reeshof geen of minimale 'hoogbouw' zou plaatsvinden strookt voor wat betreft deze locatie als onderdeel van het Stationsgebied niet met de visie op dit gebied en de bestemmingsplanmogelijkheden. In tegenstelling tot hetgeen indiener van de zienswijze stelt blijkt uit voorgaande bestemmingsplannen dat er reeds vanaf 1995 ter hoogte van het stationsgebied sprake was van bebouwing met een bouwhoogte van 15 meter of hoger.
 - a. Zie voor beantwoording het standpunt van de gemeente bij zienswijze 2 sub 3.
 - b. De woonwijk aan de Oegstgeeststraat (Oegstgeesstraat, Ockenburgerf, Opdamstraat, Odialiapeelstraat) grenst aan het Stationsgebied van de Reeshof. Gestapelde woningbouw past binnen de visie op het stationsgebied waar een meer stedelijk bebouwingstype wordt voorgestaan. Verder maakt het woningbouwplan onderdeel uit van de afspraak tussen de gemeente en woningcorporaties om 800 nieuwe betaalbare huurwoningen te realiseren voor 2020. In Tilburg generiek en in de Reeshof is de realisatie van betaalbare huurwoningen gewenst, juist met het oog op multifunctionele inzetbaarheid (in de tijd) voor diverse categorieën kleine huishoudens (bijv. starters/pas afgestudeerden nú en senioren straks). De uitbreiding van het aantal te realiseren woningen, voor één- à tweepersoonshuishoudens, past binnen het huidige tekort aan dit type woningen binnen de wijk Reeshof. Het betreft een belangrijk speerpunt van het gemeentebestuur en het college heeft in januari 2016 besloten om een aantal locaties aan te wijzen waar deze opgave gerealiseerd kan worden, waaronder Reeshof Dongewijk (Oegstgeeststraat).
2. Zie voor beantwoording ook het standpunt van de gemeente bij zienswijze 2 sub 6
 - a. De gemeente heeft een onafhankelijk bureau een quick scan laten uitvoeren naar eventuele planschade. Deze is verstrekt aan reclamant en de conclusie gaf geen aanleiding om uitgebreider vervolgonderzoek te doen.
 - b. Indien men vindt dat men schade leidt ten gevolge van de herziening van het bestemmingsplan dan bestaat de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. De gemeente zal het verzoek niet zelf behandelen maar vervolgens voorleggen aan een onafhankelijk deskundig bureau, echter niet hetzelfde bureau dat eerder de quick scan heeft verricht.
 - c. Uiteindelijk zal de rechter dienen te bepalen of sprake is van vergoeding. Onder 'normaal maatschappelijk risico' wordt volgens jurisprudentie verstaan: *de vraag of schade tot het normaal maatschappelijk risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd, waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in de zin dat de ontwikkeling in de lijn van de verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen.*
 - d. Tijdens de eerste bewonersavond is illustratief op de tekening aangegeven dat buiten het plangebied op de 'koppen' van de strook grond langs de spoorlijn bebouwing mogelijk is. Volgens het geldende bestemmingsplan is het mogelijk deze 'koppen' binnen de bestemming Gemengd te bebouwen met een hoogte van maximaal 10 tot 15 meter. Het bouwen van appartementen binnen deze bestemming is uitgezonderd. Indien in de toekomst alsnog mocht blijken deze 'koppen' in te vullen met appartementen dan zal wederom een planherziening met bijbehorende omgevingsdialoog en bezwaar- en beroepsmogelijkheden dienen te worden gevolgd. Bij de tweede bewonersavond zijn uitsluitend de 3 woonblokken waarop de planherziening betrekking heeft ingetekend om op deze manier misverstanden te voorkomen dat de planherziening betrekking zou hebben op de gehele strook grond langs het spoor.
3. Tussen de woonblokken zal het gebied worden ingevuld met groen in de vorm van plantsoenen en om te voldoen aan de wateropgave. Hierdoor blijven doorzichten behouden en ontstaat openheid en ruimte voor een kwalitatieve invulling van het openbaar gebied. In samenspraak met de klankbordgroep zullen deze groenstroken worden ingevuld, waarbij deze opmerking ingevolge de ervaringen uit de buurt zal worden besproken.
 - a. Nieuw groen zal worden onderhouden conform het dan geldende onderhoudsniveau voor dit gebied. De onderhoudsniveau's gelden 'gebiedsbreed' en niet per project. Wel zijn er diverse

signalen en meldingen ontvangen uit de buurt over het onderhoudsniveau. De afdeling Veiligheid en Wijken is hiermee doende en ook in de klankbordgroep staat dit onderwerp op de agenda.

4. Zie voor beantwoording ook het standpunt van de gemeente bij zienswijze 2 sub 8.
 - a. De appartementen worden voorzien van een fundering op mortelschroefpalen. Met het aanbrengen van dergelijke mortelschroefpalen wordt de overlast tot een minimum beperkt en heeft normaliter geen invloed op de omgeving. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden wordt tussen WonenBregburg en de aannemer afgesproken dat de gevels zullen worden geïnventariseerd en bestaande scheurvorming in beeld wordt gebracht zodat achteraf geen discussie zal plaats vinden wat wel en geen bestaande scheurvorming in de gevel was. De nieuwbouw is niet voorzien van een kelder. Het verlagen van de grondwaterstand is niet nodig voor de uitvoering van de werkzaamheden en dan ook niet aan de orde.
5. Er is gemeentebreed gekeken naar geschikte en beschikbare locaties. De strook langs het spoor aan de Oegstgeeststraat is één van de locaties die uit het onderzoek naar voren is gekomen.
 - a. In het Convenant Wonen dat de gemeente Tilburg met de woningbouwcorporaties Tiwos, WonenBregburg, TBV en 't Heem heeft afgesloten is vastgelegd dat partijen zich zullen inspannen om in de periode tot 2020 in totaal 800 extra nieuwbouwwoningen in het betaalbare huursegment te realiseren. Daarvoor wordt zowel gezocht naar locaties op gemeentegrond, in eigendom van de corporaties en van particuliere eigenaren.

Na een eerste selectie heeft de gemeente Tilburg 16 locaties op gemeentegrond op mogelijkheden onderzocht. In de analyse zijn o.a. meegenomen het wijk/buurtprofiel (is toevoegen van meer betaalbaar wonen hier wenselijk/verantwoord), mogelijke verplichtingen naar derden, ruimtelijke/milieufactoren, mogelijkheden tot het realiseren van een aanvaardbaar woon/leefklimaat, waar mogelijk/noodzakelijk behoud van groenstructuur, stedenbouwkundige en financiële effecten. Deze locaties hadden in aanvang gezamenlijk een potentieel van ruim 400 woningen. Op basis van de analyse is een aantal locaties afgevalen. In januari 2016 heeft het college van B&W besloten de locaties Campenhoef en Dongewijk aan het spoor in de Reeshof, de Van Tulderstraat, de locatie Vakcollege/Reitshoevenstraat, allen in Tilburg en de Kerkstraat en Willibrordstraat in Berkel-Enschot beschikbaar te stellen voor het realiseren van betaalbare huurwoningen. Daarmee is het potentieel aantal te realiseren woningen uitgekomen op circa 285. Het voornemen om de locatie aan de Oegstgeeststraat uit te geven voor het realiseren van sociale huurwoningen is op diverse tijdstippen en media vanuit de taskforce bekendgemaakt. Het collegebesluit, met daarbij een raadsinformatiebrief is januari 2016 gepubliceerd op de site van de gemeente. Bovendien is er naar aanleiding van dat besluit op 18 januari 2016 een artikel in het Brabants dagblad gepubliceerd waarin o.a. de locatie aan de Oegstgeeststraat met name is genoemd. Over de opening van de grondexploitaties van de taskforcelocaties zijn diverse college/raadsbesluiten genomen. Ook deze stukken zijn gepubliceerd waarin ook de locaties in de Reeshof zijn genoemd. Het gaat om de raadsvoorstellen van 19-12-2016 en 10-04-2017.

Conclusie

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

Zienswijze 4 - Bewoners Oegstgeeststraat e.o.

Deze zienswijze is ondertekend door 29 bewoners uit de Oegstgeeststraat e.o. Reclamanten onderschrijven de zienswijzen van de indiener van de zienswijze onder 2 en hebben daarbij de volgende aanvullingen:

- 1. Ontbreken speelveld/trapveld en honden uitlaatplaats**
- 2. We worden omringd door appartementen/te veel mensen op kleine plek**
- 3. Te dicht op bestaande woningen**
- 4. Tekort aan parkeerplaatsen/parkeeroverlast**
- 5. Toename verkeer (drukke)**
- 6. 15 meter is te hoog**
- 7. Waarom geen koop appartementen of studentenwoningen**
- 8. Huis nieuw gekocht waarbij volgens toen geldend bestemmingsplan lage bedrijfsbouw mogelijk was**
- 9. Privacy i.v.m. hoogte appartementen**

Standpunt gemeentebestuur

Deze zienswijze heeft mede betrekking op de ondertekening van zienswijze 2. Zie voor beantwoording het standpunt van de gemeente ook zienswijze 2.

1. De exacte invulling van de ruimten tussen de woonblokken moet nog vorm krijgen in de verdere uitwerking van het plan. Hier zullen plantsoenen komen die zorgen voor een aangename woonomgeving voor de nieuwe bewoners maar ook voor de aanwezige bewoners. In het verdere uitwerkingstraject wordt in de klankbordgroep samen met de buurt nagedacht over de invulling. Te denken valt aan een speelvoorziening, een hondenuitlaatplek, groeninvulling e.d.
2. Zie voor beantwoording het standpunt van de gemeente onder zienswijze 2 sub 4 en zienswijze 3 sub 1 b.
3. Als uitgangspunt was in de eerste plannen ca. 19 meter afstand aangehouden tot de garages. Naar aanleiding van de reacties op de bewonersavonden is opnieuw gekeken of de afstand vergroot kon worden. Dit heeft er toe geleid om de afstand te vergroten tot 20,5 meter. Deze afstand kan niet verder worden vergroot omdat ook voldoende maat moet worden overgehouden voor de rijbaan en de parkeervakken tussen het spoor en de woonblokken. Ook moeten vanuit veiligheidswetgeving de bouwblokken minimaal 30 meter uit de spoorlijn worden geprojecteerd. Zoals onder de beantwoording van zienswijze 2 sub 3 is aangegeven is de afstand tot de bestaande bebouwing ruimtelijk gezien aanvaardbaar. De woonblokken zijn gepositioneerd voor de garageboxen en bewust niet voor de ateliers. Hierdoor behouden de ateliers het zicht op het bos aan de overzijde van het spoor. Zie ook het standpunt van de gemeente onder zienswijze 2 sub 3
4. Door een onafhankelijk extern bureau is een parkeeronderzoek in maart 2017 uitgevoerd in de omgeving. Zie bijlage 10. Uit het onderzoek is gebleken dat in de huidige situatie geen sprake is van een hoge parkeerdruk in de omgeving van de ontwikkellocatie. In het onderzoek is op drie representatieve dagen, een dinsdag een donderdag en een zaterdag het aantal geparkeerde auto's in de wijk geteld. Dat is gebeurd in de ochtend tussen 10.30 uur en 11.30 uur, de middag tussen 15.30 uur en 16.30 uur en in de avond tussen 22.30 uur en 23.30 uur. In de Oegstgeeststraat en het meest zuidelijk deel van de Obdamstraat is op alle telmomenten geconstateerd dat er meerdere parkeerplaatsen vrij zijn. Bij het ontwikkelen van de nieuwbouw moet er rekening mee worden gehouden dat ten behoeve van het project voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein/openbaar gebied worden aangelegd. Ten behoeve van sociale woningbouw ligt de parkeernorm op minder dan 1 parkeerplaats per woning/appartement hetgeen mede blijkt uit het recent vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente Tilburg. Voor dit project wordt als uitgangspunt gehanteerd een parkeernorm van 1 parkeerplaats per appartement. Dit houdt in dat in totaal 81 parkeerplaatsen worden aangelegd. Er worden derhalve meer dan voldoende parkeerplaatsen aangelegd waarmee wordt voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente. Wij onderschrijven dus niet de zienswijze dat er een tekort aan parkeerplaatsen c.q. parkeeroverlast ontstaat ten gevolge van de nieuwbouw.
5. Het nieuwe plan brengt meer verkeer met zich mee en het zal dus inderdaad drukker worden. Er is nagedacht over de vraag hoe om te gaan met de afwikkeling van het verkeer in relatie tot de bestaande wijk. Op basis van de cijfers van het CROW zullen de 81 appartementen 268 motorvoertuigbewegingen per dag genereren. Dat zijn aankomsten en vertrekken samen. Het betreft dus 134 auto's per dag. Maximaal 10% van de verkeersbewegingen vindt plaats in het drukste uur, wat neerkomt op 27 voertuigbewegingen. Het verkeer wordt afgewikkeld via de Oegstgeeststraat richting Dalemreedreef. De Oegstgeeststraat is een doodlopende weg waaraan alleen garageboxen zijn ontsloten. De toename van het verkeer kan zeer goed door de Oegstgeeststraat worden verwerkt. Om een indruk te hebben met wat voor functie het aantal verkeersbewegingen gelijk gesteld kan worden kan men bijvoorbeeld denken aan 35 twee onder een kap woningen, een middelgrote sportschool, een huisartsenparkijk met 9 behandelkamers, kantoor (3000 m2 kantoor zonder baliefunctie; 2000 m2 kantoor met baliefunctie).
6. Zie voor beantwoording het standpunt van de gemeente bij zienswijze 2 sub 3 en zienswijze 3 sub 1a.
7. Zie voor beantwoording het standpunt van de gemeente bij zienswijze 3 sub 5.
8. Zie voor beantwoording het standpunt van de gemeente bij zienswijze 2 sub 3.
9. Door de situering van de gebouwen met een oost-west oriëntatie en indeling van de plattegronden van de appartementen is rekening gehouden met de privacy van de omwonenden. Dat wil zeggen dat de blokken loodrecht op het spoor zijn gesitueerd met de voor- en achterkant naar elkaar toe. De meer gesloten zijde richt zich naar de Oegstgeeststraat. Daarnaast is bij de indeling van de plattegrond van de woning zo veel als mogelijk rekening gehouden met de slaapkamers aan de koppen van het gebouw, de woonkamers zijn aan de voor- en achterzijde geprojecteerd, waar zich ook de balkons bevinden. De bewoners kijken door deze oriëntatie dus zeg maar in elkaars richting en niet richting de bestaande woningen aan de Oegstgeeststraat. (zie onderstaande illustratie ter verduidelijking).



zicht vanuit atelier



doorzicht straat



zicht vanuit spoorzijde

Bij de architectonische uitwerking van de kopgevels aan de Oegstgeeststraat wordt qua gevelopeningen rekening gehouden met het privacy aspect (beperkt aantal ramen en smalle ramen). Een eerder onderzochte variant met een noord-zuid oriëntatie is onder meer vanwege de privacy om die reden afgefallen. Wij zijn van mening dat het plan geen onevenredige inbreuk op de privacy tot gevolg heeft.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het parkeeronderzoek ontbreekt aan het bestemmingsplan en wordt als bijlage 10 toegevoegd aan de toelichting. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan of tot aanpassing van de verbeelding.