

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Blaak Oost 2007, 2^e herziening (Vaartlaan 2 en 7)

Het ontwerpbestemmingsplan Blaak Oost 2007, 2e herziening (Vaartlaan 2 en 7) heeft ter inzage gelegen van maandag 19 februari tot en met dinsdag 3 april 2018. Tijdens deze periode zijn er drie schriftelijke zienswijzen ingekomen. Zienswijze 2 is op 22 juni 2018 ingetrokken. Hierna volgt een samenvatting van de zienswijzen, het standpunt van het gemeentebestuur en de conclusie aangaande de beoordeling. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden. Zienswijzen van natuurlijke personen zijn geanonimiseerd.

Zienswijze 1

- a. Reclamant maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid in de straat en de doorstroming van het verkeer dat via de Vaartlaan de Blaak binnenrijdt. Door zes woningen te bouwen op deze locatie, zullen de verkeersbewegingen in de straat toenemen en zullen er auto's geparkeerd worden langs de kant van de weg. Er wordt reeds te hard gereden op de Vaartlaan en mede door de scherpe bocht zijn obstakels niet op tijd zichtbaar.**

Standpunt gemeentebestuur

Voor de bezoekers wordt langs de rijbaan een parkeervak aangelegd van 12 meter lang. Dit parkeervak biedt ruimte aan twee personenauto's. De norm is 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers, zodat de behoefte voor bezoekers uitkomt op twee parkeerplaatsen.

De zes woningen zullen samen ongeveer 50 extra autobewegingen per etmaal genereren. Er rijden ca. 3.300 motorvoertuigen per etmaal over de Vaartlaan. De toename is nog geen 2% en is daarom verwaarloosbaar. De doorstroming is voldoende gewaarborgd.

De scherpe bocht in de straat is in het verleden aanleiding geweest om de grens van de bebouwde kom te verplaatsen, zodanig dat de bocht geheel in het 30 km/u gebied ligt.

Conclusie

Zienswijze 1a is ongegrond. De verkeersveiligheid is gewaarborgd doordat de grens van de 30 km/u zone in het verleden verlegd is tot vóór de bocht en doordat er twee langspaarkeerplaatsen worden aangelegd ten behoeve van bezoekersparkeren. Het plan heeft ook geen negatieve effecten op de doorstroming.

- b. Reclamant is van mening dat de geplande woningen afwijken van het type bestaande woningen.**

Standpunt gemeentebestuur

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is geoordeeld dat de geplande woningen passend zijn op deze locatie. De locatie ligt aan de buitenrand van de Blaak, een wijk die in de jaren '70/'80 tot ontwikkeling is gekomen. In de oorspronkelijke planontwikkeling voor de Blaak werd het aanwezige landschap niet als uitgangspunt genomen. Toch is een verkaveling tot stand gebracht die zeer landschappelijk oogt. De wijk is introvert van karakter en de randen van de wijk zijn vrijwel overal zacht en groen.

De Vaartlaan is de enige ontsluitingsweg voor autoverkeer aan de zuidzijde van de wijk. Dit maakt de locatie en de ontwikkeling ervan specifiek en uniek. Wij vinden het daarom vanuit ruimtelijk oogpunt niet nodig om de karakteristieken van bestaande woningen in de omgeving over te nemen.

Desalniettemin vinden wij een maximale bouwhoogte van 8 meter passend in de omgeving. De nieuwe woningen hebben een adres aan de Vaartlaan en zijn aan weerszijden van de weg gepositioneerd. Daardoor vormen zij als het ware een poort of entree naar de wijk. Dit vereist enige bouwmassa aan de straatzijde en daarom is de keuze gemaakt voor maximaal twee bouwlagen. De kavels hebben een diepte van circa 25 tot 35 meter wat voldoende en normaal is voor het beoogde gebruik. In stedenbouwkundig opzicht is er sprake van een aanvaardbare verhouding tussen bouwvolume, kavelgrootte en overgang naar het openbare gebied.

Om een goede overgang naar de groenzone aan de zuidzijde van het plan te kunnen realiseren, is de bouwhoogte beperkt tot twee bouwlagen, aflopend naar één bouwlaag aan de zuidzijden. Ook is ingezet op behoud van bestaande bomen in het openbare gebied. Het ontwerp wordt daarmee voldoende licht en luchtig en er is een zachte overgang naar de zuidelijke groenzone.

Conclusie

Zienswijze 1b is ongegrond. Dit deel van de zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen, want vanuit stedenbouwkundig oogpunt is geoordeeld dat de geplande woningen passend zijn op deze locatie.

- c. Reclamant stelt voor om aan weerszijden van de straat één woning te bouwen in plaats van drie, zodat meer ruimte ontstaat voor parkeergelegenheid op eigen terrein.**

Standpunt gemeentebestuur

Het bouwplan is in de voorbereidingsfase teruggebracht van acht naar zes woningen. Dit is stedenbouwkundig inpasbaar (zie ook beantwoording zienswijze 1b). Het plan voorziet in de eigen parkeerbehoefte door twee parkeerplaatsen per woning aan te leggen op eigen terrein en aanvullend nog eens twee openbare parkeerplaatsen voor bezoekers. Er is dus geen noodzaak om het aantal woningen te verkleinen ten behoeve van parkeergelegenheid.

Conclusie

Zienswijze 1c is ongegrond, want het plan voorziet in de eigen parkeerbehoefte.

Zienswijze 2

Ingetrokken op 22 juni 2018.

Zienswijze 3

- a. Volgens reclamant ontbreekt een stedenbouwkundige afweging in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en is de situatietekening slecht afleesbaar. Reclamant vindt het opmerkelijk dat de zes villa's met een inhoud van 700 - 750 m³ erg krap verkaveld zijn op percelen van 400 à 500 m². De achtertuinen van de jaren '80 woningen zijn volgens reclamant juist bedoeld als (geluids)bufferzone voor de rijksweg A58.**

Standpunt gemeentebestuur

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt inderdaad een stedenbouwkundige afweging. Wij verwijzen hiervoor naar de beantwoording van zienswijze 1b. Daarnaast zal de toelichting worden aangevuld met deze afweging.

De situatietekening in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is uitsluitend bedoeld om een indicatie te geven van het bouwplan. Pas zodra de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, dient het stedenbouwkundig ontwerp definitief te zijn. Toch is ter verduidelijking een grotere afbeelding van de situatietekening toegevoegd als bijlage bij deze nota van zienswijzen.

Zie de beantwoording van zienswijze 3f voor de motivering met betrekking tot geluid.

Conclusie

Zienswijze 3a is gegrond in zoverre dat de stedenbouwkundige afweging wordt toegevoegd aan de toelichting van het plan. Voor het overige is deel a ongegrond, omdat wij menen dat de voorgenomen verkaveling vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend is op deze locatie. Daarnaast is voldoende aannemelijk dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Een afbeelding van de situatietekening is toegevoegd als bijlage.

- b. Reclamant is van mening dat de stelling dat de zes woningen passen in de gemeentelijke woningbouwopgave van 850 woningen per jaar kort door de bocht is. Volgens de Woonvisie zijn weinig mensen op zoek naar dure, vrijstaande woningen, maar juist naar betaalbare grondgebonden woningen. Bovendien is er volgens onderzoek van reclamant al ruim voldoende aanbod in dit dure segment. Ook het argument dat de woningen levensloopbestendig zullen worden, is volgens reclamant niet steekhoudend, omdat levensloopbestendige woningen volgens de Woonvisie juist in de sociale huursector benodigd zijn.**

Standpunt gemeentebestuur

De gemeente Tilburg heeft een gemiddelde jaarlijkse uitbreidingsopgave van minimaal 850 woningen, zeker tot en met 2025. De woningbouwopgave krijgt gestalte in een mix van grote, middelgrote en kleine bouwplannen, in diverse stadsdelen (resp. woonmilieus), afkomstig van verschillende initiatiefnemers, gericht op verschillende doelgroepen. Met betrekking tot (middel)grote woningbouwprojecten zijn er door de gemeente afwegingen te maken, resp. ruimtelijke onderbouwingen te leveren. Bij kleinschalige bouwplaninitiatieven zoals deze, kan dit echter achterwege blijven. Enkel passendheid in kwantitatieve zin ten opzichte van de totale gemeentelijke bouwopgave, e.e.a. afgezet tegen de regionale afspraken, volstaat derhalve.

Conclusie

Zienswijze 3b is ongegrond. De voorgenomen bouw van zes individuele woningen aan de Vaartlaan 2 en 7 past binnen de gemeentelijke kwantitatieve woningbouwopgave. Hoewel, gezien het kleine aantal, in deze geen nadere toets benodigd is, voldoet het bouwplan op meerdere punten aan de doelstellingen uit de Woonvisie.

- c. Volgens reclamant is de omgevingsdialoog gebrekkig tot stand gekomen. De ontwikkelaar heeft zich niet gehouden aan de richtlijn Omgevingsdialoog. Hij had een informatieavond moeten organiseren in plaats van uitsluitend een brief te verspreiden en enkele individuele gesprekken te voeren. Ook is volgens reclamant het verspreidingsgebied te klein. Reclamant is belanghebbend geworden omdat zijn buurman mogelijk een deel van zijn perceel kan verkopen aan de ontwikkelaar van het bouwplan aan de Vaartlaan. Ook heeft de woningbouw een grote ruimtelijke impact op bewoners die op nog geen 30 m. van de ontwikkeling wonen. Tot slot is reclamant benieuwd naar het vervolgoverleg met de burens zoals dat aangekondigd is in het verslag van de omgevingsdialoog.**

Standpunt gemeentebestuur

Wij zijn van mening dat de ontwikkelaar zich wel heeft gehouden aan de richtlijn omgevingsdialoog. Bij de beoordeling of er sprake is van een kleine of een grote ontwikkeling, is met name de aard van de ontwikkeling van belang. Het gaat hier om een inbreiding van zes woningen aan de rand van een bestaande woonwijk. Dit wordt niet gezien als een grote ontwikkeling. Daarom is schriftelijke informatievoorziening, in dit geval aangevuld met persoonlijke gesprekken met de directe burens, voldoende.

Het verspreidingsgebied en de bijbehorende adressenlijst zijn in dit geval tot stand gekomen in overleg met de gemeente. Dit wordt altijd met zorgvuldigheid bekeken, maar het kan voorkomen dat de inschatting van de mate van belanghebbendheid niet overeenkomt met hoe omwonenden daar zelf over denken.

Bovendien is reclamant niet in zijn belangen geschaad, want het ontwerpbestemmingsplan is ter visie gelegd en dit is bekendgemaakt in de Staatscourant en het Gemeentebled. Via die weg heeft reclamant alle gelegenheid om zijn bezwaren kenbaar te maken in de formele procedure.

Conclusie

Zienswijze 3c is ongegrond. De inbreiding van zes woningen aan de rand van een bestaande woonwijk wordt niet gezien als een grote ontwikkeling en het feit dat reclamant de bewonersbrief niet ontvangen heeft, heeft hem niet geschaad in zijn belangen.

- d. Volgens reclamant ontbreekt een beoordeling van de verkeerskundige toestand in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant stelt dat de Vaartlaan vanuit de zuidkant tot de kromming een 50 km/u-weg is en dat automobilisten dus hard moeten afremmen voor uitrijdende auto's van de toekomstige bewoners van de geplande woningen aan de Vaartlaan. Ook is volgens reclamant het zicht een probleem en vormt deze bocht een gevaarlijk punt voor spelende kinderen.**

Standpunt gemeentebestuur

Zie zienswijze 1a. De verkeerskundige beoordeling zal worden toegevoegd aan paragraaf 4.6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Zie hiervoor ook de staat van wijzigingen.

Conclusie

Zienswijze 3d is gegrond in zoverre dat de verkeerskundige beoordeling wordt toegevoegd aan de toelichting. Voor het overige is zienswijze 3d ongegrond, omdat de verkeersveiligheid is gewaarborgd. De grens van de 30 km/u zone is in het verleden verlegd tot vóór de bocht aan de zuidkant van de Vaartlaan. Dit zorgt ervoor dat automobilisten met een veilige snelheid de wijk inrijden.

- e. **Reclamant vreest dat van dit plan een precedentwerking uitgaat, waardoor andere grote tuinen ook bebouwd zullen worden met villa's. Reclamant vraagt zich af wat de ruimtelijke argumenten zijn om dat te voorkomen, bijvoorbeeld in de tuinen van de Thornerbeek, Middelgraaf en Hunze.**

Standpunt gemeentebestuur

Wij zijn van mening dat van dit plan geen precedentwerking uitgaat. De locatie is uniek omdat de woningen ontsloten kunnen worden op de Vaartlaan. Op veel andere locaties in de Blaak, zoals in de achtertuinen van de adressen die reclamant noemt, is geen ontsluiting op het openbaar gebied mogelijk. Om die reden zal dan ook geen medewerking kunnen worden verleend aan dergelijke aanvragen. Iedere aanvraag wordt afzonderlijk beoordeeld.

Conclusie

Zienswijze 3e is ongegrond. Van dit plan gaat geen precedentwerking uit, omdat het een unieke locatie betreft die ontsloten kan worden op de openbare weg.

- f. **Volgens reclamant is het, met verwijzing naar paragraaf 5.5.1 van de toelichting, onzeker of er te openen delen kunnen worden aangebracht in de oost- en westgevels van de geplande woningen en is het om die reden opmerkelijk dat hiervoor toch hogere waarden worden aangevraagd. Volgens reclamant bedraagt de geluidsbelasting op een aantal plekken meer dan de maximale ontheffingswaarde, dus aanvragen van hogere waarden heeft geen zin. Die gevels moeten doof uitgevoerd worden. De vraag is of het realiseerbaar is, aangezien in veel gevallen zowel de zuid-, west-, als oostgevel doof moeten worden uitgevoerd. De achtergevelrooilijn is eind jaren '70 aangehouden, omdat de diepe tuinen fungeren als geluidsbuffer. Er is volgens reclamant ter plaatse van de geplande woningen dan ook geen sprake van verantwoorde ruimtelijke ordening.**

Standpunt gemeentebestuur

Er is nog geen definitief ontwerp van de woningen. Daarom zijn in het hogere waardenbesluit randvoorwaarden geformuleerd waaraan de nieuwe woningen moeten voldoen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening te kunnen garanderen. De aanvraag omgevingsvergunning zal getoetst worden aan die randvoorwaarden. Het is voldoende aannemelijk dat de woningen aan de voorwaarden kunnen voldoen, bijvoorbeeld door in het ontwerp van de woningen rekening te houden met het toepassen van gebouwgebonden maatregelen en/of een slimme indeling van de woningen. Eventueel kunnen geveldelen waar de maximale grenswaarde van 53 dB wordt overschreden doof uitgevoerd worden. Met dergelijke maatregelen hoeft de afstand tot de snelweg geen geluidsbuffer te vormen.

Conclusie

Zienswijze 3f is ongegrond. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is geborgd via de regels en het is voldoende aannemelijk dat de nieuwe woningen kunnen voldoen aan de in het hogere waardenbesluit gestelde voorwaarden.

- g. **Reclamant verwijst naar artikel 3.1.2 van de regels en meent dat de gronden onterecht mede bestemd zijn voor *sanisettes, (wekelijkse) markten, standplaatsen voor kramen, alsmede voor incidentele activiteiten en evenementen, zoals kermis, circus, (sport)evenementen, rommelmarkten, braderieën, buurtfeesten, fancy fairs, festivals, stadspromotionele activiteiten (bv. Tilburg culinair, winterpark / kerstmarkt) e.d.* omdat ze technisch niet realiseerbaar zijn.**

Standpunt gemeentebestuur

Een gedeelte van de openbare weg is meegenomen in het plangebied en heeft de bestemming Verkeer-Verblijf. Deze bestemming is overgenomen uit (en sluit aan op) het vigerende bestemmingsplan en daarin zijn sanisettes, (wekelijkse) markten, standplaatsen voor kramen, en incidentele activiteiten en evenementen ook toegestaan. Deze functies zijn genoemd onder 'bijbehorende voorzieningen' en dienen dus altijd ondergeschikt te zijn aan de hoofdfuncties. De achterliggende gedachte is om gebruik van het openbaar gebied ten behoeve van bijvoorbeeld een buurtfeest te kunnen toestaan. Dit is wel technisch realiseerbaar.

Conclusie

Zienswijze 3g is ongegrond. De genoemde functies zijn wel technisch realiseerbaar.

