

Notitie behandeling zienswijze bestemmingsplan 'Spoorzone 2019'

Het ontwerpbestemmingsplan verbrede reikwijdte 'Spoorzone 2019' heeft van maandag 21 oktober 2019 tot en met 2 december 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder. Bij de gemeente zijn gedurende de periode van tervisielegging 13 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en zodoende 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 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: Planteam Theresia contactadres Lange Nieuwstraat 134, 5041 DH Tilburg

a.	<i>Zienswijze - weinig met inspraak gedaan</i>	Bij de inspraakronde hebben insprekers hun teleurstelling uitgesproken over de resultaten van de zgn. Omgevingsdialoog.
	<i>Reactie gemeente</i>	Zowel m.b.t. het Koersdocument Spoorzone Tilburg (hierna: Koersdocument) als m.b.t. het concept bestemmingsplan heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden met betrokkenen, waaronder het Planteam Theresiazone (hierna: Planteam). In beide gevallen is de teleurstelling uitgesproken over de omgevingsdialoog. In reactie op het advies m.b.t. de concept bestemmingsplan van het Planteam heeft het college het volgende overwogen: " In het kader van de opstelling van het Koersdocument en het concept bestemmingsplan is uitgebreid overleg gevoerd met belanghebbenden. De Spoorzone is echter geen maagdelijk gebied. De ontwikkeling van dit gebied is al geruime tijd gaande en voor het gebied liggen vanuit het gebied maar ook vanuit de stad forse opgaven. Het belang van omwonenden dient door het gemeentebestuur afgewogen te worden tegen alle overige belangen. Dit leidt soms tot besluiten die stadsbreed toegejuicht worden maar vanuit de omgeving op verzet stuiten.' De teleurstelling is te verklaren vanuit de vele opgaven die er liggen m.b.t. de Spoorzone. Deze opgaven leiden tot een hoogstedelijk gebied dat veel positiefs brengt voor de stad. Dit leidt echter tot een intensievere bebouwing dan omwonenden wensen. In het bestemmingsplan en via de beleidsregels worden de belangen van omwonenden meegewogen en beschermd om te komen tot een aanvaardbare situatie. Bij elk deelplan moet er een nadere onderbouwing komen van de impact van het deelplan op zijn omgeving. Op deze manier zijn en worden de belangen van omwonenden voldoende gewogen.
	<i>Conclusie</i>	De teleurstelling is te verklaren. De ontwikkeling van de Spoorzone dient een stedelijk belang. De belangen van omwonenden worden daarbij meegewogen in de belangenafweging.
b.	<i>Zienswijze - verminder de bouwhoogte ten zuiden Lange Nieuwstraat</i>	Verminder de bouwhoogte ten zuiden van de Lange Nieuwstraat tot maximaal 12 meter. In de visie van het Planteam houdt de Spoorzone op bij de Burg. Brokxlaan.
	<i>Reactie gemeente</i>	Al vanaf het begin van de ontwikkeling van de Spoorzone was de Theresiazone onderdeel van de Spoorzone. (zie Masterplan uit 2012 en het bestemmingsplan Spoorzone uit 2010). De Theresiazone vormt de stedelijke wand langs de Burgemeester Brokxlaan. De gemiddelde hoogte van 4 lagen met plaatselijke hogere bebouwing tot 18 meter past in de

		<p>schaal van de Burgemeester Brokxlaan en is een reactie op de Spoorlaan die aan de andere kant van het spoor ligt. De bouwdiepte is niet beperkt om zodoende lokaal te kunnen inspelen op wensen vanuit de omgeving / het te vormen Planteam. Ook in het vigerende bestemmingsplan Spoorzone (onherroepelijk 20-01-2010) waren op basis van diverse stedenbouwkundige studies al bouwhoogten van 12m tot maximaal 15m toegestaan (met vrijstelling). Met incidenteel grotere bouwhoogten tot 18 m is het mogelijk om de samenhang tussen de diverse stedenbouwkundige structuren ter weerszijden van de Brokxlaan, zoals vastgelegd in het Koersdocument te realiseren. Op grond van verrichte bezonningstudies en refererend aan vergelijkbare wisselende bouwhoogten in De Clarissenhof (appartementenblokken en laagbouwoningen aan de Lange Nieuwstraat) achten wij een maximale bouwhoogte van 18 m aanvaardbaar.</p> <p>De preciezere inkadering van de bouwhoogten vindt plaats in de door de raad vast te stellen beleidsregels Ruimtelijke structuur Theresiazone op basis van nader ontwerp onderzoek voor de bouwplanontwikkeling de komende jaren. Bij de planuitwerking zullen aspecten als schaduwwerking, privacy, groen enz. een grote rol en toetsingscriterium zijn.</p>
	<i>Conclusie</i>	De gemiddelde hoogte van 4 lagen met incidenteel een hogere bebouwing past in de maatvoering van de Burg. Brokxlaan en bij de planuitwerking zullen aspecten als privacy, schaduwwerking en groen bepalend voor het ontwerp zijn.
c.	<i>Zienswijze - neem normen op voor groen</i>	Vertaal de groene ambities die in het Koersdocument met woorden beleden worden in regels en neem ze op in het bestemmingsplan. Voor stenen staan van begin af aan vierkante meters en hoogtes. Groen is nog nooit 'hard' gemaakt. Toegezegd is dat bij de planuitwerking per deelgebied onderbouwd zal moeten worden hoe met dit uitgangspunt is omgegaan. Het Planteam stelt dit allerminst gerust. Zolang 'voldoende groen' niet nader is omschreven (karakter, hoeveelheid) is dit een boterzachte richtlijn die gemakkelijk genegeerd kan worden.
	<i>Reactie gemeente</i>	Zoals het stedenbouwkundige schetsplan uit het Koersdocument een indicator voor het bouwvolume is, is dit schetsplan ook een indicator voor de vergroening van de Spoorzone. Dat beeld is leidend bij de beoordeling van de planuitwerking van de deelgebieden. Onderzocht wordt of de Burg. Brokxlaan verder vergroend kan worden. De bestaande bomen zijn geïnventariseerd en hebben een beschermde status verkregen. Indien bomen na afweging toch dienen te verdwijnen dienen ze gecompenseerd te worden.
	<i>Conclusie</i>	Het Koersdocument is ook voor wat betreft voldoende groen leidend voor de te ontwikkelen deelplannen.
d.	<i>Zienswijze - behoud buurttuin</i>	Behoudt de buurttuin BOA, waardoor de oostkant van de Atelierstraat onbebouwd blijft en een vriendelijke entree naar de wijk voor fietsers en voetgangers wordt gegarandeerd. Verlaag hiertoe het aantal vierkante meters BVO in de plangebieden Theresiazone Oost en West.
	<i>Reactie gemeente</i>	De buurttuin is een tijdelijke voorziening. Bij de planuitwerking van het deelgebied wordt bekeken waar de tuin het beste definitief kan landen. Dit zou ook buiten de Spoorzone kunnen zijn. De ruimere entree naar de wijk is al aanwezig door het (beoogde) pleintje voor het Ketelhuis. In de Atelierstraat vindt een overgang plaats van de hogere bouwvolumes in de Spoorzone naar de grondgebonden woningen in de Lange Nieuwstraat.
	<i>Conclusie</i>	Bij de planuitwerking zal een definitief besluit genomen worden over de plaats van de buurttuin en de vormgeving van de overgang Spoorzone / Theresia.
e.	<i>Zienswijze -</i>	Zorg dat eventuele schade aan bestaande woningen door nieuwbouw kan

<i>voorkom schade door trillingen</i>	worden vastgesteld. Het Planteam bepleit om nulmetingen bij bestaande woningen uit te voeren.
<i>Reactie gemeente</i>	Bij de standpuntbepaling op de eerder ingediende inspraakreactie op het koersdocument is al vastgesteld dat de gemeente binnen relevante (bouw) regelgeving zal toezien op het voorkomen van overlast en hier waar mogelijk nadere afspraken over maken met bouwers/ontwikkelaars. Een bestemmingsplan is niet het instrument om dit te regelen.
<i>Conclusie</i>	Waar mogelijk zullen er afspraken met ontwikkelaars worden gemaakt.

Zienswijze 2: Bewoonster Van Mierlostraat Tilburg

a.	<i>Zienswijze - Clarissentoren wordt te hoog en neemt zon weg</i>	Reclamant heeft bezwaren tegen de Clarissentoren. In de plannen van het ontwikkelen van de Spoorzone waren er geen plannen voor zo'n hoge toren. Er zou een parkeergarage komen voor het Clarissenhof en de reizigers van de NS, geen woontoren. Door de Clarissentoren heeft de woning van ong. 13:30 tot 16:30 u en in de winter vanaf 14:30 u geen zon meer op de panelen. Indienster van de zienswijze vindt dit niet acceptabel en wil compensatie. Zij stelt voor de toren nabij het NS plein te plaatsen.
	<i>Reactie gemeente</i>	Voor de onderbouwing van de toren wordt verwezen naar het Koersdocument, vooral pagina 68. "De Clarissentoren tegenover het station op het Burgemeester Stekelenburgplein. Dit is het uitnodigende plein waar Tilburg de regio ontvangt, gereflecteerd in de omvangrijke schaal van het plein en de grootstedelijke functies die het plein omzomen. Deze plaats is het centrale scharnierpunt tussen de Burgemeester Brokxlaan en het Burgemeester Stekelenburgplein. De hoogte van de toren – tot 120m hoog – wordt hier ingeplant om vorm te geven aan het plein en aan de regionale poortfunctie. De Clarissentoren maakt deel uit van de transversale as – Spoorlaan/station tot Lumenplantsoen. Door toevoeging van de Clarissentoren ontstaat een gebiedsaanduiding op stadsniveau – Stadsheer, Interpolis en Clarissentoren – dat de Spoorzone insluit en bindt aan de binnenstad." Uit slagschaduwstudie die specifiek voor de woning van reclamant is gemaakt en bijgevoegd is, blijkt dat vanaf 22 september tot 22 maart de woning van reclamant van circa 14.45 uur tot circa 15.30 uur schaduw ontvangt. Bij deze berekening is de toren zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan dat basis is voor het Koersdocument als uitgangspunt genomen. In het kader van de uitwerking van het deelplan Clarissentoren zullen schaduwdiagrammen op basis van het schetsontwerp gemaakt worden. Het is juist dat de komst van de Clarissentoren zal leiden tot extra schaduw in de winterperiode op de woning van reclamant. Deze schaduw is echter beperkt tot 3 kwartier. In de belangenafweging tussen het stedelijk belang van de toren en de beperkte schaduwwerking is het gemeentebestuur van mening dat het stedelijk belang van de komst van de toren dient te prevaleren.
	<i>Conclusie</i>	De Clarissentoren zal leiden tot een zeer beperkte schaduwwerking op de woning van reclamant. Na afweging van het stedelijk belang van de toren ten opzichte van het beperkte nadeel van reclamant wordt aan het stedelijk belang een groter gewicht toegekend.

Zienswijze 3: Bewoner Mr. Stormstraat 4

a.	<i>Zienswijze - aantasting woon- en leefgenot</i>	Bewoner heeft bezwaar tegen de Clarissentoren (133m hoog). Deze zal zijn uitzicht wegnemen. Tevens vreest hij voor lichthinder. De kans is groot dat als gevolg van een groei van het aantal bewoners door de
----	---	---

		Clarissentoren en de geplande extra commerciële activiteiten dit zal leiden tot parkeer- en milieuoverlast in de buurt.
	<i>Reactie gemeente</i>	Voor de motivering van de toren wordt verwezen naar de reactie bij punt 2.a. In een stedelijke omgeving is er altijd zicht op hoogbouw mogelijk. De toren wordt slank uitgevoerd zodat de beperking van het zicht beperkt is. Reclamant woont op circa 360 meter van de bestemmingsvlak waar de Clarissentoren komt. Op deze afstand is geen lichthinder te verwachten. M.b.t. parkeren geldt het volgende: Het parkeren voor de gebruikers, bewoners en bezoekers van de Spoorzone wordt in het gebied zelf opgelost door daar parkeergarages te realiseren. In de wijk Theresia geldt een parkeerregulering. Bewoners en gebruikers van de Spoorzone krijgen geen parkeervergunning voor Theresia. De bestaande parkeer capaciteit in de wijk blijft dus in dezelfde mate als nu beschikbaar voor de bewoners.
	<i>Conclusie</i>	Er is slechts in beperkte mate aantasting van het uitzicht. De komst van bebouwing in de Spoorzone leidt niet tot meer parkeeroverlast in de wijk Theresia.
b.	<i>Zienswijze - geluidsoverlast</i>	Men vreest geluidsoverlast tijdens de bouw en komen er mogelijk schadelijke stoffen vrij.
	<i>Reactie gemeente</i>	In het Bouwbesluit zijn eisen opgenomen m.b.t. geluidproductie tijdens het bouwen. In art. 8.3 van het Bouwbesluit 2012 zijn regels opgenomen voor het geluid van (ver)bouwen van bouwwerken en sloopwerkzaamheden. De bouwer dient zich aan deze normen te houden.
	<i>Conclusie</i>	Er dient voldaan te worden aan de wettelijke eisen.
c.	<i>Zienswijze - Clarissentoren past niet in buurt</i>	Toren past de jaren 30 karakter van de wijk aan.
	<i>Reactie gemeente</i>	De vormgeving van de Clarissentoren is een zaak van de Omgevingscommissie. Er zal bij de planuitwerking veel zorg worden besteed aan het laten landen van de toren op maaiveld niveau. Dat er een goede aansluiting ontstaat met de omgeving door een schaal te kiezen die aansluit bij Clarissenhof en Lange Nieuwstraat.
	<i>Conclusie</i>	Vormgeving is geen zaak van het bestemmingsplan.
d.	<i>Zienswijze - halveer de toegestane hoogte</i>	Men is niet principieel tegen de woontoren maar vindt de toren veel te hoog. Halvering van de hoogte zou acceptabel zijn.
	<i>Reactie gemeente</i>	In het Koersdocument is de hiërarchie in hoogbouw in de Spoorzone beschreven. De Clarissentoren geeft vorm aan het Burgemeester Stekelenburgplein en aan de regionale poortfunctie. Het vormt ook samen met de Stadsheer en Interpolis een begrenzing van de Spoorzone en is een landmark. Door de rankheid van de toren is de impact voor de omgeving beperkt en acceptabel. Bij halvering van de toren komt zijn functie in de hiervoor omschreven stedelijke ordening te vervallen.
	<i>Conclusie</i>	De hoogte van de Clarissentoren is noodzakelijk voor de geleiding van de stad en de Spoorzone.
e.	<i>Zienswijze - waardevermindering woning</i>	De Clarissentoren leidt tot waardevermindering van de woning.
	<i>Reactie gemeente</i>	Gelet op de rankheid van het plan, verwacht de gemeente geen onevenredige waardedaling van bestaande woningen als gevolg van het bouwplan. De ervaringen in bijvoorbeeld het Piushavengebied is dat door de gebiedsontwikkeling woningen in aansluitende wijken meer waard zijn geworden. Indien indieners van zienswijze van mening zijn dat er sprake is van waardedaling, dan kan, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk

		is, een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij het gemeentebestuur. Een dergelijk verzoek zal in dat geval op volgens de daarvoor geldende wettelijke procedure worden behandeld.
	<i>Conclusie</i>	Kans op waardevermindering van woningen wordt gering geacht. Nadat bestemmingsplan onherroepelijk is kan er planschade geclaimd worden.

Zienswijze 4: Bewoonster Mr. Stormstraat 8 Tilburg

a.	<i>Zienswijze - aantasting woon- en leefgenot</i>	De bewoonster heeft bezwaar tegen de Clarissentoren (133m hoog). Deze zal uitzicht wegnemen. Zij vreest lichthinder. De kans is groot dat als gevolg van een groei van het aantal bewoners door de Clarissentoren en de geplande extra commerciële activiteiten zal leiden tot parkeer- en milieuoverlast in de buurt
	<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie onder 3.a.
	<i>Conclusie</i>	Zie conclusie onder 3.a.
b.	<i>Zienswijze - geluidsoverlast</i>	Men vreest geluidsoverlast tijdens de bouw en het vrijkomen van schadelijke stoffen vrij.
	<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie onder 3.b.
	<i>Conclusie</i>	Zie conclusie onder 3.b.
c.	<i>Zienswijze - Clarissentoren past niet in buurt</i>	Toren past het jaren 30 karakter van de wijk aan.
	<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie onder 3.c.
	<i>Conclusie</i>	Zie conclusie onder 3.c.
d.	<i>Zienswijze - waardevermindering van de woning</i>	Men is niet principieel tegen de woontoren maar vindt de toren veel te hoog. De helft in hoogte zou acceptabel zijn.
	<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie onder 3.d.
	<i>Conclusie</i>	Zie conclusie onder 3.d.
e.	<i>Zienswijze - wegvallen zonlicht</i>	De kans is groot dat door de bouw van de toren in de wintermaanden een deel van zonlicht uit de tuin wegneemt. De bezonningsstudie die bij het ontwerp bestemmingsplan zat bood hierover geen uitsluitel. Het wegnemen van zon is ook slecht voor de planten. Ook verwacht men hogere energiekosten te ondervinden mede omdat men minder energie kan opwekken via de zonnepanelen.
	<i>Reactie gemeente</i>	De afstand van de woning van reclamant tot een aan het bouwvlak voor de Clarissentoren is 380 m. Uit slagschaduwstudie die specifiek voor de woning van reclamant is gemaakt, blijkt dat vanaf 5 november tot 7 februari de woning van reclamant een kwartier extra schaduw ontvangt. Bij deze berekening is de toren zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan dat basis is voor het Koersdocument als uitgangspunt genomen. In het kader van de uitwerking van het deelplan Clarissentoren zullen schaduwdiagrammen op basis van het schetsontwerp gemaakt worden.
	<i>Conclusie</i>	De schaduwwerking van de toren is beperkt. Het belang van de komst van de Clarissentoren wordt zwaarder gewogen dan de beperkte schaduwwerking.
f.	<i>Zienswijze - wil inspreken bij de raad</i>	Men vraagt insprektijd bij de raad.

<i>Reactie gemeente</i>	Het is mogelijk inspreektijd te krijgen. Nadat het college het ontwerp raadsvoorstel met de concept notitie behandeling zienswijzen heeft vastgesteld wordt dit naar reclamanten gestuurd. Reclamanten hebben de mogelijkheid om tijdens de informatie bijeenkomst van de raad in te spreken aan de hand van het ontwerp raadsvoorstel en de concept notitie behandeling zienswijzen.
<i>Conclusie</i>	Inspreken is mogelijk.

Zienswijze 5: Bewoner Clarissenhof

a.	<i>Zienswijze - bestemmingsplan te globaal</i>	Het bestemmingsplan is te vaag over het deelgebied Zwijsen. De tijdens eerdere buurtbijeenkomsten uitgelegde ideeën die de gemeente voor ogen zou hebben met dit gebied zijn niet geborgd in dit bestemmingsplan
	<i>Reactie gemeente</i>	Het is correct dat het bestemmingsplan globaal is. De raad stelt gelijktijdig met het bestemmingsplan ook de "beleidsregel Ruimtelijke structuur Spoorzone" vast. In deze beleidsregel staan de zaken die tijdens de bijeenkomst zijn uitgelegd zoals bouwen haaks op de spoorlijn, de binnenhoven. Voordat er gebouwd kan gaan worden, dient er door de gemeenteraad de "beleidsregel Ruimtelijke structuur deelgebied Zwijsen (deelgebieden 1 en 2)' te worden vastgesteld. Een in te richten planteam adviseert over de op te stellen beleidsregel voor het deelgebied. Op deze wijze (globale regeling in het bestemmingsplan, uitwerking in door de gemeenteraad vast te stellen beleidsregels voor het deelgebied) worden de belangen van omwonenden meegewogen zonder dat dit tot een star bestemmingsplan leidt.
	<i>Conclusie</i>	De borging van de stedenbouwkundige uitgangspunten vindt plaats via bestemmingsplan, beleidsregel Ruimtelijke structuur Spoorzone en beleidsregels Ruimtelijke structuur per deelgebied.
b.	<i>Zienswijze - bomen behouden</i>	Aanwezige bomen dienen behouden te blijven
	<i>Reactie gemeente</i>	Uitgangspunt bij de planvorming is behoud van bestaande bomen. Het plan kent 2 bomenkaarten. 1 kaart met monumentale bomen die verankerd is in het bestemmingsplan en 1 kaart met behoudenswaardige bomen. Bij de uitwerking van de deelplannen dient aangetoond te worden dat rekening is gehouden met de behoudenswaardige bomen. Als behoud onverhoopt niet mogelijk is dient compensatie plaats te vinden.
	<i>Conclusie</i>	Uitgangspunt is behoud van aanwezige bomen.
c.	<i>Zienswijze - bouw grote kantoren niet van deze tijd</i>	Bouw van grote kantorenblokken is niet meer van deze tijd, doel zou zijn meerdere kleine gebouwen te verwezenlijken passend in de stijl van de Spoorzone.
	<i>Reactie gemeente</i>	Er is geen sprake van bouw van grote kantoorblokken. Er zullen vooral woongebouwen met gemengde plinten en mogelijk een hotel worden gerealiseerd. De vormgeving zal aansluiten bij de rest van de Spoorzone. Er komen gebouwen die haaks op het spoor en de Burgemeester Brokxlaan staan. Dit betekent dat de smalle kant naar de gebouwen van Clarissenhof komen. Aan de (noord)kant van het spoor komt een parkeergarage. In het kader van de verplichte afscherming van geluid voor de woningen en Clarissenhof dient deze parkeergarage minimaal 15 meter hoog te zijn. Om te zorgen dat de gebouwen passend zullen zijn in de Spoorzone is het Koersdocument opgesteld, wordt er gewerkt met de beleidsregels "Ruimtelijke structuur Spoorzone" en is er een Kwaliteitsteam die de algehele kwaliteit van de Spoorzone bewaakt.
	<i>Conclusie</i>	Gebouwen zullen passen binnen de stijl van de Spoorzone.

d.	<i>Zienswijze - meepraten</i>	Wil op de hoogte gehouden worden en meepraten over de invulling van deelgebied Zwijssen.
	<i>Reactie gemeente</i>	Zodra gestart wordt met de planontwikkeling voor Zwijssen zal er een algemene informatieavond worden gehouden. Personen die in de nabijheid van het plangebied wonen, kunnen zich dan aanmelden voor het planteam.
	<i>Conclusie</i>	Bij de start van de planontwikkeling van dit deelgebied kan reclamant zich aanmelden voor deelname aan het planteam.

Zienswijze 6, 7, 8, 9, 10, 11 en 12: Bewoners Lange Nieuwstraat

a.	<i>Zienswijze - Bestemmingsplan te globaal</i>	Reclamant vindt het bestemmingsplan te globaal, te vrij voor nadere invulling. Als dit nu goedgekeurd wordt door de gemeenteraad, wordt de rechtszekerheid voor direct omwonenden fors ingeperkt de komende tien jaar. In het bestemmingsplan zijn er niet voldoende waarborgen ingebouwd en de rechtspositie van omwonenden is niet gegarandeerd.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het bestemmingsplan zelf is inderdaad globaal. Echter is in de artikelen 3.2.1. e en in 10.8 geregeld dat er niet gebouwd kan gaan worden als niet vooraf de algemene beleidsregels Ruimtelijke structuur Spoorzone en de beleidsregel Ruimtelijke structuur deelgebied 5 (Theresiazone Oost) zijn vastgesteld. Omgevingsvergunningen worden getoetst aan het bestemmingsplan en deze beleidsregels. De vaststelling van de beleidsregels Ruimtelijke structuur (zowel de algemene beleidsregels als de beleidsregels voor de deelgebieden) gebeurt door de gemeenteraad. Het is dus onjuist dat de gemeenteraad 10 jaar buitenspel staat. Omwonenden hebben de mogelijkheid om de besluitvorming door de raad te beïnvloeden. Door bewoners te betrekken bij de nadere stedenbouwkundige planvorming en het opstellen van de beleidsregels ruimtelijke structuur voor de deelgebieden door deelname aan een planteam, zijn zij in de gelegenheid om hun belangen expliciet kenbaar te maken en toe te lichten aan de gemeenteraad.
	<i>Conclusie</i>	De gemeenteraad houdt invloed op de ontwikkeling van de deelgebieden en omwonenden kunnen inspreken op de vaststelling van de beleidsregels Ruimtelijke structuur Spoorzone en Ruimtelijke structuur deelgebied.
b.	<i>Zienswijze - geen gedetailleerde regels</i>	In het huidige bestemmingsplan is niet aan de voorwaarden uit het Koersdocument m.b.t. gedetailleerde regels en borging aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldaan. Zo wordt het begrip aanvaardbaar woon- en leefklimaat 10 keer genoemd in het bestemmingsplan. Maar nergens is omschreven wat dit is.
	<i>Reactie gemeente</i>	In het concept bestemmingsplan dat onderdeel is geweest van de omgevingsdialoog met onder andere het Planteam, zat een gedetailleerde bouwregeling voor de deelgebieden Theresiazone oost en west. Naar aanleiding van de discussie met het Planteam is besloten de regeling minder gedetailleerd te maken. De gedetailleerde regeling zou er toe leiden dat er precies zo gebouwd zou gaan worden zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Gedetailleerd bestemmen leidt tot minder speelruimte. De conclusie uit de overleggen met het Planteam was dat het nog te vormen planteam voor de deelgebieden bij een gedetailleerde regeling te weinig invloed zou hebben op de uiteindelijke bouwplanvorming. In de volgende artikelen van de regels van het bestemmingsplan komt de term 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor:

		<p>Artikel 3.2.1 onder d. Dit betreft de verplichting om bij een omgevingsvergunning aan te tonen dat er geen sprake is van onverantwoorde trillingshinder bij de te bouwen woningen. De normen daarvoor staan in de Richtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen door trillingen Meet en beoordelingsrichtlijn' van de Stichting Bouwresearch;</p> <p>Artikel 3.5.1. onder b. In dit artikel wordt geregeld dat als een gebouw voor een ander gebruik wordt verbouwd dan waarvoor het oorspronkelijk is gebouwd (bv gebouwd als kantoor later transformeren naar woningen) dat dan aangetoond dient te worden dat voor de nieuwe functie (wonen of onderwijs) voldaan wordt aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De normen hiervoor staan bijvoorbeeld in de Wet geluidhinder, in het hogere waardenbesluit en in de beleidsregel externe veiligheid.</p> <p>Artikel 3.5.2. betreft evenementen. Evenementen zijn alleen toegestaan als voldaan wordt aan de normen uit de beleidsregel "Evenementen locatiematrix'. In deze beleidsregel staan de (geluids)normen waaraan voldaan moet worden.</p> <p>Artikel 3.6.4. In beginsel mag op het dak van een parkeergarage niet geparkeerd worden omdat dit onaanvaardbare hinder voor omwonenden kan opleveren. In artikel 3.6.4. is geregeld dat als aangetoond wordt dat er geen hinder wordt veroorzaakt dat dan wel geparkeerd mag worden op het dak. De normen hiervoor staan in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het is denkbaar dat een ontwikkelaar door het treffen van bepaalde bouwkundige voorzieningen kan voldoen aan de normen.</p> <p>In artikel 3.6.5. wordt mogelijk gemaakt om een bedrijf toe te staan die niet genoemd wordt in de staat van bedrijfsactiviteiten. Ook daarbij zijn de normen van het Activiteitenbesluit bepalend. Na de invoering van de Omgevingswet vervalt het Activiteitenbesluit en komt daar Besluit kwaliteit leefomgeving voor in de plaats. Door de algemene aanvaarde term aanvaardbaar woon- en leefklimaat te hanteren kan in de toekomst aansluiting gevonden worden bij dan geldende (milieu) normen.</p> <p>In artikel 3.6.6. wordt de mogelijkheid gecreëerd om een hogere horeca categorie toe te staan. Ook hier dient voldaan te worden aan de normen uit het Activiteitenbesluit.</p> <p>De Raad van State stemt in met de term aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zie bv uitspraak 26 juni 2019 nr. 2019201801996/1/R2. Citaat: "De raad heeft zich dan ook in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat aan de normen van het Activiteitenbesluit milieubeheer kan worden voldaan en dat daarmee ter plaatse van de voorziene woning vanuit akoestisch oogpunt sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat."</p> <p>Kortom de term is algemeen aanvaard en verwijst naar onderliggende normen op het gebied van geluid, trilling, externe veiligheid. Deze normen opnemen in het bestemmingsplan is niet gewenst omdat het zeer diverse normen en situaties betreft. Per geval moet bij de planvorming gemotiveerd worden dat voldaan wordt aan de achterliggende normen.</p>
	<i>Conclusie</i>	<p>Een gedetailleerde regeling voor de Theresiazone is na overleg met het Planteam verlaten.</p> <p>De term aanvaardbaar woon- en leefklimaat is een geaccepteerde term die verwijst naar allerlei milieunormen op gebied van geluid, trilling, geur enz.</p>
c.	<i>Zienswijze - Participatie levert weinig op</i>	<p>De burgers die deel hebben genomen aan de omgevingsdialoog m.b.t. het bestemmingsplan voelen zich niet gehoord. Het enige wat de planteam of KBG Spoorzone kunnen doen, is nu in hun zienswijze nogmaals</p>

		herhalen, wat eerder in hun advies is aangegeven en wederom niet wordt gehoord.
	<i>Reactie gemeente</i>	Deze opmerking is ook in eerdere adviezen van het planteam en de klankbordgroep gemaakt. Ons standpunt is als volgt verwoord en is nu niet anders: " In het kader van de opstelling van het Koersdocument en het concept bestemmingsplan is uitgebreid overleg gevoerd met belanghebbenden. De Spoorzone is echter geen maagdelijk gebied. De ontwikkeling van dit gebied is al geruime tijd gaande en voor het gebied liggen vanuit het gebied maar ook vanuit de stad forse opgaven. Het belang van omwonenden dient door het gemeentebestuur afgewogen te worden tegen alle overige belangen. Dit leidt soms tot besluiten die stadsbreed toegejuicht worden maar vanuit de omgeving op verzet stuiten."
	<i>Conclusie</i>	Bij de ontwikkeling van de Spoorzone spelen naast de belangen van de omgeving grote stedelijke belangen. Dit kan er toe leiden dat keuzes worden gemaakt die voor de stad goed zijn maar door de omgeving worden bestreden. De belangen van de buurt zijn zeker gewogen en worden niet onevenredig geschaad.
d.	<i>Zienswijze - ontbreken ondersteuning planteam</i>	Gepleit wordt voor een onafhankelijk adviseur die de diverse planteam begeleidt, kan kennis over eerdere processen overbrengen waardoor het gekwalificeerd adviestraject ook zorgvuldig kan worden doorlopen. Dit is een voorwaarde die ontbreekt om de rechtspositie van de omwonenden recht te doen in dit bestemmingsplan.
	<i>Reactie gemeente</i>	Ook dit punt is in de adviezen op het concept bestemmingsplan naar voren gekomen. Het standpunt was en is: "De gemeente zal zorgen dat de bewoners goed geïnformeerd worden door de ingeschakelde adviseurs voorafgaand aan uit te voeren onderzoeken en vervolgens over de resultaten daarvan." Ditzelfde geldt tijdens het proces van planuitwerking.
	<i>Conclusie</i>	De noodzaak van een onafhankelijk adviseur wordt niet onderschreven.
e.	<i>Zienswijze - daglichttoetreding en bezonning</i>	Onduidelijk is welke impact de toekomstige bouw zal hebben voor de bewoners. Ook is het niet duidelijk welke impact de andere hoge gebouwen die in het plan staan opgenomen, gaan hebben. In het ontwerp bestemmingsplan wordt wel aangegeven dat er hoogteaccenten komen en hoe hoog dat is, maar niet exact waar die komen. Ook is een fatsoenlijke uitwerking in bezonningsplannen het heel jaar rond nodig, in plaats van alleen een weergave tussen 21 maart en 21 september.
	<i>Reactie gemeente</i>	Voor bouwplannen met een hoogte van meer dan 25 meter wordt in de beleidsregel Ruimtelijke structuur Spoorzone voorgeschreven dat voldaan moet worden aan de eisen van de handreiking hoogbouw. Eén van de eisen is dat aan de hand van een schaduwdiagram aangetoond dient te worden dat voldaan wordt aan de Haagse bezonningsnorm.
	<i>Conclusie</i>	Bij de planuitwerking per deelgebied zal onder andere aandacht besteed worden aan de impact van de bebouwing op de omgeving.
f.	<i>Zienswijze -geen helderheid waar bouwvolumes gerealiseerd worden</i>	De bouwvolumes staan onwrikbaar vast in het globale bestemmingsplan. Dat betekent dat we te maken krijgen met een "waterbedconstructie". Waar iets af gaat, komt iets bij. Het is onmogelijk in te schatten hoe dit in de toekomst uit zal pakken
	<i>Reactie gemeente</i>	Het is correct dat de m ² bruto vloeroppervlakte per deelgebied vastliggen. Om een indruk te krijgen wat dit kan betekenen wordt verwezen naar de stedenbouwkundige opzet die onderdeel is van het Koersdocument. Deze is ook als maquette getoond tijdens de inloopavond. Per deelgebied wordt een planteam geformeerd. De architect dient aan het planteam de impact van de bebouwing aan te tonen. Het planteam brengt een

		gekwalficeerd advies uit aan het Kwaliteitsteam en gemeenteraad.
	<i>Conclusie</i>	Door middel van het stedenbouwkundige plan en de maquette is de impact van het plan op de omgeving aangegeven.
g.	<i>Zienswijze - aantasting sociale veiligheid</i>	Men vreest voor sociale onveiligheid in de Lange Nieuwstraat en de doorwaadbare steegjes. Het is een slecht plan om een doorgangssteeg als de Atelierstraat te omlijsten met twee hoge blokken van ongeveer 20 meter hoog. Dit voldoet niet aan het gevoel van ruimte en openheid die zo noodzakelijk zijn voor veiligheid.
	<i>Reactie gemeente</i>	We delen het standpunt niet dat een straat met hogere bebouwing onveilig zou zijn dan een straat met lagere bebouwing. Veiligheid is een opgave bij de uitwerking van het deelgebied. Zaken als de situering van de woonvertrekken, de uitwerking van de gevel en de invulling van de plint hebben invloed op de veiligheid. De Atelierstraat is 6 meter breed en dus niet aan te merken als een steeg. Dit is een normale maat voor een binnenstedelijke straat met langzaam verkeersfunctie.
	<i>Conclusie</i>	Veiligheid is een van de aandachtspunten bij de planuitwerking.
h.	<i>Zienswijze -externe veiligheid</i>	De woningen die op de Burgemeester Brokxlaan gebouwd worden, bevinden zich in een risicozone naast de spoorlijn. Dit vraagt van de toekomstige bewoners dat zij zich zelfstandig uit de gevarenzone moeten kunnen gaan, in geval van calamiteiten. Betekent dat ook dat er gescreend wordt op de gezondheid en bewegingscapaciteit van toekomstige bewoners?
	<i>Reactie gemeente</i>	Binnen een strook van 200 meter uit het spoor zijn geen functies met niet zelfredzame personen toegestaan. Denk aan basisscholen, kinderopvang, verzorgingstehuizen. Het betreft niet individuele mensen maar om functies waar meerdere niet zelfredzame personen samenkomen/verblijven.
	<i>Conclusie</i>	Functies met niet zelfredzame personen zijn uitgesloten binnen 200 meter uit het spoor.
i.	<i>Zienswijze - toename van hitte</i>	Tegenover het toevoegen van gebouwen die warmte vasthouden staat geen compensatie. Bestaand groen verdwijnt.
	<i>Reactie gemeente</i>	Uitgangspunt is behoud van het bestaande groen en toevoegen van groen aan de binnentuinen maar ook bv op gevels, terrassen of daken.
	<i>Conclusie</i>	
j.	<i>Zienswijze - Bouwoverlast</i>	Men vreest voor toename van stikstof en fijnstof en door het (bouw)verkeer vreest men voor de staat van de oude woningen aan de Lange Nieuwstraat en voor slechte toegankelijkheid.
	<i>Reactie gemeente</i>	Er heeft in het kader van de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan een onderzoek naar luchtkwaliteit in de Spoorzone plaatsgevonden (Rapport "Luchtkwaliteit Spoorzone d.d. 16 mei 2019). Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de berekende jaargemiddelde concentraties voor stikstof en fijnstof onder de grenswaarde voor de toegestane jaargemiddelde concentratie liggen. Het bouwverkeer en overig verkeer zullen niet via de Lange Nieuwstraat gaan maar via de Burgemeester Brokxlaan.
	<i>Conclusie</i>	Uit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van overschrijding van normen.
k.	<i>Zienswijze - Parkeerbeleid</i>	De Spoorzone zal heel veel mensen trekken. Nu is er al sprake van een tekort aan parkeerplaatsen ondanks het betaald parkeren. Men pleit er voor gerichte maatregelen te treffen om er voor te zorgen dat de bewoners van de Lange Nieuwstraat in de buurt van hun huis de auto kunnen parkeren.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het parkeren voor de gebruikers, bewoners en bezoekers van de

		<p>Spoorzona wordt in het gebied zelf opgelost door daar parkeergarages te realiseren.</p> <p>In de wijk Theresia geldt een parkeerregulering. Bewoners en gebruikers van de Spoorzone krijgen geen parkeervergunning voor Theresia. De bestaande parkeercapaciteit in de Lange Nieuwstraat blijft dus in dezelfde mate als nu beschikbaar voor de bewoners van de Lange Nieuwstraat en de rest van Theresia.</p>
	<i>Conclusie</i>	Er zal geen grotere parkeerdruk als gevolg van de Spoorzone zijn in Theresia.
i.	Zienswijze - toetsing bouwplannen	Hoe worden nieuwe plannen getoetst op effecten als verkeer, bezonning, windval, lichtvervuiling, overlast, privacy, criminaliteit, belevingsimpact?
	<i>Reactie gemeente</i>	Per deelgebied dient een planuitwerking plaats te vinden en deze plannen worden door de gemeente getoetst. Er zal ook per deelgebied een planteam geformeerd worden dat een gekwalificeerd adviesrecht heeft richting het Kwaliteitsteam en vervolgens richting de gemeenteraad.
	<i>Conclusie</i>	Bij de planuitwerking wordt de impact op de omgeving getoetst.
m.	Zienswijze - samenstelling Kwaliteitsteam	Niet vastgelegd is hoe de samenstelling van het kwaliteitsteam eruit komt te zien en de indruk is dat dit ambtenaren van de gemeente zijn, en geen onafhankelijke leden.
	<i>Reactie gemeente</i>	Vóór de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de samenstelling van het Kwaliteitsteam vastgesteld. Het Kwaliteitsteam bestaat uit externe, onafhankelijke deskundigen.
	<i>Conclusie</i>	Het Kwaliteitsteam bestaat uit externe, onafhankelijke deskundigen.
n.	Zienswijze - doorbreken sociale cohesie	Door de ontwikkeling van de Spoorzone zullen bestaande bewoners verhuizen en kapitaalcrachtige bewoners terug komen. Dit gaat ten koste van de sociale cohesie.
	<i>Reactie gemeente</i>	Iedere wijk is continue in beweging; bewoners en onderlinge verbanden veranderen. Voor de Spoorzone wordt ingezet op een mix van doelgroepen. Ook de wijk Theresia biedt hiervoor een goede basis met een mix van koopwoningen en huurwoningen en grote en kleine woningen.
	<i>Conclusie</i>	De vrees van aantasting sociale cohesie wordt niet gedeeld.
o.	Zienswijze - bezwaar tegen hogere grenswaarden	M.b.t. de geluidsoverlast wordt er geen oplossing geboden voor huidige bewoners in bestaande woningen in de nabije buurt. Bij cumulatie van geluid ten gevolge van weg; spoor, en mensenmenigte is er sprake van een continue aanwezigheid van lawaai. Men wil de garantie opgenomen in het bestemmingsplan dat het meest kansrijke plan wordt uitgevoerd en niet uitsluitend op "haalbaarheid wordt onderzocht". Namelijk het 'dichten' van het spoorhek (ongeveer 500 m lang) dat parallel aan het spoor op het talud staat, ten noorden van de spoorweg en ten oosten van het station. Hierbij kan de hoogte van het geluidsscherm van 1 meter naar 2 á 3 meter opgehoogd worden om het effect van 10 dB geluidreductie nog verder te vergroten.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het vaststellen van hogere waarden is nodig om de nieuwbouw van geluidgevoelige bestemmingen (woningen en onderwijsfuncties) in de Spoorzone mogelijk te maken en heeft geen betrekking op bestaande bebouwing. In het kader van het Meerjarenprogramma geluid (MJP) heeft het college de stedenbouwkundige visie "Tilburg SpoorT" vastgesteld (januari

		<p>2018). In deze visie is aangegeven dat nieuwe schermen in de binnenstad/Spoorzona niet wenselijk zijn. Daarnaast is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt de wens om bestaande schermen, als dit vanuit wet- en regelgeving mogelijk is, te amoveren. Dit om de optimale verbinding tussen de bestaande Binnenstad en de Spoorzone in stand te houden. Behalve de fysieke verbinding is ook de visuele verbinding over het spoor, vanaf het spoor (zicht op de stad) en naar het spoor (rijdende treinen) essentieel. Een scherm van twee tot drie meter hoog past niet in het gewenste stedenbouwkundig beeld.</p> <p>Gelet op het bovenstaande is het plaatsen van een laag geluidsscherm van 1 meter hoog ter hoogte van het bestaande spoorhek vanuit stedenbouwkundig oogpunt in beginsel niet gewenst.</p> <p>Vanwege de positieve effecten op geluid m.b.t. de spoorboulevard zullen wij nader onderzoeken of een dergelijk scherm (maximaal 1 meter hoog) vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt inpasbaar en doelmatig is.</p> <p>Wat betreft de geluidssituatie bij de bestaande omliggende woningen wordt verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan, paragraaf 4.5.2. akoestische invloed bestemmingsplan op de directe omgeving. Hieruit blijkt dat er geen nadelige effecten op het gebied van geluid zijn te verwachten ten opzichte van de vigerende planologische situatie.</p> <p>Daarnaast zal het rail- en wegverkeersgeluid voor de bestaande woningen aan de Lange Nieuwstraat verminderen door de te bouwen bebouwing aan de Burgemeester Brokxlaan die op grond van dit bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt.</p> <p>Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening een acceptabel woon- en leefklimaat t.a.v. geluid bij omliggende bestaande woningen gegarandeerd kan worden.</p>
	<i>Conclusie</i>	Door de realisering van het bestemmingsplan Spoorzone verslechtert het woon- en leefklimaat voor de bewoners aan de Lange Nieuwstraat qua geluid niet. Er zal eerder sprake zijn van een verbetering.

Zienswijze 13: Wijkraad Theresia

a.	<i>Zienswijze - onderschrijven de inhoudelijke zienswijze van planteam</i>	De inhoudelijke advisering (zienswijze) van planteam en werkgroepen vinden wij goed verwoord door planteam. Wij ondersteunen deze adviezen.
	<i>Reactie gemeente</i>	Deze zienswijze nemen wij voor kennisgeving aan.
	<i>Conclusie</i>	
b.	<i>Zienswijze - burgers niet gehoord</i>	<p>Het ingezette beleid van burgerparticipatie suggereert een ruim en vrij speelveld. Helaas ziet men hiervan weinig tot niets terug en is er een valse start gemaakt.</p> <p>Wijkraad Theresia constateert 2 rode draden in het proces.</p> <p>Draad 1: Ontbreken van samenhang in het proces.</p> <p>Draad 2: Ontbreken van verwachtingsmanagement.</p> <p>Het is duidelijk dat wij, burgers van Tilburg, ons niet serieus genomen, voelen.</p>
	<i>Reactie gemeente</i>	Vanaf begin is de samenhang in het proces aan de deelnemers aan de omgevingsdialoog uitgelegd. Er is allereerst een Koersdocument opgesteld. Dat is onderwerp geweest van omgevingsdialoog. Na vaststelling van het Koersdocument door de gemeenteraad wordt er een

		<p>bestemmingsplan verbrede reikwijdte opgesteld en per deelgebied zal er vervolgens een uitwerking plaatsvinden waarbij de omgevingsdialogo via planteam plaatsvindt.</p> <p>Tijdens alle bijeenkomsten is aangegeven dat er grote opgaven liggen in de Spoorzone en dat dat betekent dat er niet vanaf 'nul' gestart kan worden. Ook is steeds uitgelegd dat het bestemmingsplan de juridische doorvertaling betrof van het eerder op een vergelijkbare wijze voorbereide en vastgestelde Koersdocument. Vragen vanuit een ruim verwachtingspatroon over de mate waarin de inhoud van de gebiedsontwikkeling opnieuw bepaald zou gaan en kunnen worden in het bestemmingsplan zijn steeds in die zin beantwoord.</p> <p>Wel wordt onderkend dat vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet, het werken met een 'nieuwe' planvorm te weten een "bestemmingsplan met verbrede reikwijdte", complex is. Daarom is er veel tijd gestoken in overleg met diverse planplatforms.</p>
	<i>Conclusie</i>	Samenhang en verwachtingen zijn steeds gecommuniceerd.
c.	<i>Zienswijze -</i>	<p>Het onlangs verschenen rapport van de rekenkamer, De Tilburger Centraal, omschrijft verbetervoorstellen voor een verder succesvol proces, waarbij o.a. de Omgevingswet ter sprake komt.</p> <p>De wijkraad Theresia hoopt dat aan deze verbetervoorstellen recht gedaan wordt.</p>
	<i>Reactie gemeente</i>	<p>De aanbevelingen van de Rekenkamer zijn door de gemeenteraad overgenomen. De te volgen stappen zijn hiervoor onder b aangegeven. Betrokken inwoners krijgen invloed via de planteam. In het proces is los van hiërarchie en regels geopereerd. Steeds is gezegd dat we werkenderwijs tot invulling van de omgevingsdialogo zouden komen. Ook voor de gemeente is dit een zoektocht. Het systeem met planteam en een Kwaliteitsteam is overgenomen van de werkwijze in de gebiedsontwikkeling Piushaven waar goede resultaten zijn bereikt. Met dit plan wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet.</p>
	<i>Conclusie</i>	Bij het proces zijn de aanbevelingen van de Rekenkamer zoveel mogelijk in acht genomen.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.