

Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Reit Zonnehof

Het ontwerpbestemmingsplan Reit Zonnehof heeft van vrijdag 19 juni tot en met donderdag 30 juli 2009 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze periode zijn een drietal schriftelijke zienswijzen ingediend, door:

1. mr. [REDACTED], namens de erven [REDACTED]-[REDACTED], p/a Voortweg 32A, 5406 VG te Uden;
2. Familie [REDACTED], Coromandelstraat 21, 5037 JP te Tilburg;
3. de heer/mevrouw [REDACTED], Academielaan 160, 5037 EW te Tilburg.

Deze drie zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvangen. De heer/mevrouw [REDACTED] heeft verzocht om een termijn voor nadere aanvulling van zijn zienswijze. Het indienen van pro forma zienswijzen is op juridische gronden niet mogelijk, dit levert formele gebreken in de procedure op.

Verder is op 14 augustus 2009 heeft de heer/mevrouw [REDACTED] nog een voorstel gedaan voor een tweede inrit aan de Oloflaan. Dit voorstel is voor kennisgeving aangenomen, nu dit buiten de gestelde termijn voor zienswijzen is ingestuurd en ontvangen.

Korte inhoud zienswijze mr. [REDACTED]

1. Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het bezwaar richt zich met name op de toegestane afmeting in combinatie met de bebouwingshoogte van de bebouwing op het perceel. Reclamant wijst erop dat voor bouwdeel C een bouwhoogte van 30 meter wordt voorgesteld. Dit correspondeert niet met de voorgestelde bouwplannen zoals door de initiatiefnemer gepresenteerd.
2. Daarnaast maakt reclamant zich zorgen over de uitgangspunten met betrekking tot de parkeernorm en maakt bezwaar tegen het uitgangspunt dat de norm van vóór de actualisering wordt aangehouden, zeker gezien de mogelijke uitbreidingen die het bestemmingsplan toelaat in vergelijking met het door Tiwos gepresenteerde plan.
3. Tot slot maakt reclamant bezwaar tegen de geplande parkeervoorziening bij bouwdeel C. Hiermee wordt extra verkeersdruk voorzien en komt de veiligheid in het geding.

Overwegingen

Ad 1.

Bij het bepalen van de kaders voor de bestemmingsplankaart is rekening gehouden met de aansluiting van het nieuwe gebouw op korte afstand van bestaande woningen. Hierbij is gekozen voor een maximale hoogte van 15 meter. Centraal op het terrein is een maximale hoogte van 30 meter stedenbouwkundig aanvaardbaar. Tiwos heeft echter in haar voorlopig ontwerp zoals dat aan omwonenden is gepresenteerd is ervoor gekozen om deze ruimte niet maximaal te benutten. Het ontwerp is in een zodanig vergevorderd stadium dat in essentie niet zal worden uitgeweken naar een bouwhoogte van 30 meter voor het middelste bouwblok. In overleg met de initiatiefnemer zal de hoogte van het middelste bouwblok op de plankaart worden aangepast naar een maximum van 17 meter.

Ad 2.

De parkeernorm uit 2003 wordt toegepast omdat het initiatief voor het plan voor Zonnehof valt onder de overgangsregeling zoals deze is bepaald bij het vaststellen van de Parkeernotitie 2008. Er kan voldoende worden voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein en er kan worden voldaan aan de gestelde parkeernormen uit de Parkeernotitie 2003.

Ad 3.

De initiatiefnemer heeft in het ontwerp, zoals getoond tijdens de geplande informatiebijeenkomst, een parkeervoorziening gepland. Een bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om eigen terrein, binnen zekere grenzen, zelf in te richten. De verkeersveiligheid mag bijvoorbeeld niet in het geding komen. De gemeente Tilburg is van mening dat de inrichting zoals eerder door Tiwos gepresenteerd geen afbreuk doet aan de verkeersveiligheid ter plaatse dan wel voor onevenredige overlast zorgt.

Korte inhoud zienswijze familie [REDACTED]

Reclamant verzoekt om extra verkeersmaatregelen in de Coromandelstraat. Deze weg wordt nu ook intensief gebruikt in geval van wegwerkzaamheden in de buurt. Er komt sluipverkeer voorbij. Deze trend zal zeker doorwerken als Zonnehof een breder gebruiksdoel/groep krijgt. Hiertoe kunnen maatregelen worden genomen. Ondanks dat het bestemmingsplan vermeldt dat er overwegend ouderen en eengezinshuishoudens woonachtig zijn in de wijk, komen er steeds meer jonge gezinnen met kinderen wonen. De woonomgeving dient veilig te zijn.

Overwegingen

De Coromandelstraat maakt geen deel uit van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Bij de inpassing van het nu voorgestelde plan is rekening gehouden met de omgeving van het plangebied. Het plan is afgestemd op de omgeving, zowel qua zwaarte van functies als van bouwmassa.

Reclamant geeft aan dat de Coromandelstraat in geval van wegwerkzaamheden in de buurt als sluiproute wordt gebruikt. Helaas kan de gemeente niets doen aan het tijdelijk gebruik van wegen in verband met wegwerkzaamheden. De gemeente kan hiervoor ook geen structurele maatregelen nemen. De normale route naar Zonnehof loopt via de Prof. Verbernelaan en niet via de Coromandelstraat. De Coromandelstraat is alleen een alternatief voor de Academielaan als er calamiteiten op de Academielaan zijn of als de inrit van de Prof. Verbernelaan wordt geblokkeerd. Vanuit verkeerskundig oogpunt is er geen aanleiding om te verwachten dat een dergelijke calamiteit of blokkade zich zal voordoen. Mochten er in de toekomst toch problemen ontstaan dan zal de situatie opnieuw worden bekeken en zo nodig worden er dan maatregelen getroffen.

Korte inhoud zienswijze heer/mevrouw [REDACTED]

Reclamant heeft als hoofdpunt van zorg de parkeerdruk die de uitvoering van het plan tot gevolg heeft. Er wordt voorzien in een beperkt aantal parkeerplaatsen. De vrees bestaat dat het aantal parkeervoorzieningen, zoals nu wordt voorzien, onvoldoende is om de als gevolg van het plan toenemende parkeerdruk in goede banen te leiden en de effecten daarvan niet op de omliggende woonomgeving af te wentelen. Hierbij moet in acht worden genomen dat een groot aantal andere activiteiten in het gebied geprojecteerd zijn die eveneens in toenemende mate beslag leggen op de parkeervoorzieningen in het gebied. Onder meer wordt gewezen op HBO-onderwijsinstellingen, de aanwezigheid van een horeca-uitspanning met feestzaal en de ontwikkelingen op het terrein van Amarant.

Overwegingen

Zoals ook aangegeven in de overwegingen naar aanleiding van de zienswijze van mr. H.J.G.M. [REDACTED], kan het plan voldoen aan de gestelde parkeernorm. Er kan voldoende worden voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein. Hiermee kan het plan haar eigen parkeerbehoefte in voldoende mate dragen. Voorts kan het niet zo zijn dat eventuele bestaande parkeerproblematiek in een wijk wordt afgewenteld op een nieuwe ontwikkeling die aan de gestelde parkeernormen voldoen.

Conclusie

De zienswijzen van de familie [REDACTED] en de heer/mevrouw [REDACTED] leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan en dienen derhalve ongegrond te worden verklaard.

De zienswijze van mr. [REDACTED] leidt tot de volgende wijziging van de plank kaart. De hoogte van het middelste bouwblok die in het ontwerpbestemmingsplan op een maximum van 30 meter is gesteld wordt verlaagd naar maximaal 17 meter.