

Bijlage : Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Heikant 2007, 5^e herziening (Distlerstraat ong.)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heikant 2007, 5e herziening (Distlerstraat ong.)' heeft van maandag 31 augustus 2015 tot en met maandag 12 oktober 2015 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode zijn 5 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingekomen.

Hierna volgt een zakelijke - puntsgewijze - samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente ten aanzien hiervan. Het standpunt van de gemeente is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze. Er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

ZIENSWIJZE 1: OMWONENDE 1 (8 september)

1. Uitzicht wordt weggenomen

De indiener van de zienswijze is bang dat zijn uitzicht wordt weggenomen. Indiener heeft een drive-in woning en leeft op de eerste verdieping, waar onder andere zijn woonkeuken gesitueerd is. Hij heeft nu uitzicht op een park en dat zal vervangen worden door de geplande woningen.

2. Waardevermindering woning

Indiener vreest dat zijn woning minder waard zal worden als gevolg van de geplande woningen.

3. Toegang tot brandgang

Achter de geplande woningen aan de Distlerstraat worden brandgangen aangelegd. Indiener wil ook toegang hebben tot de brandgang die aangrenzend aan zijn tuin komt te liggen.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Uitzicht wordt weggenomen

Op dit moment zijn planologisch reeds woningen toegestaan aan de Distlerstraat. Daarnaast zijn de afmetingen van de geplande woningen strak vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan. Wij vinden dat het uitzicht vanuit de woningen aan de Eilenbergstraat niet onevenredig wordt aangetast ten opzichte van de huidige planologische situatie.

2. Waardevermindering woning

Gezien het vigerende bestemmingsplan voor de Distlerstraat is het zeer de vraag of sprake zal zijn van noemenswaardige waardevermindering. Indien en voor zover reclamanten van mening zijn dat de waarde van hun woning daalt als gevolg van onderhavige bestemmingsplanherziening, heeft men de mogelijkheid om de gemeente te verzoeken om een tegemoetkoming in (plan)schade. Een dergelijk verzoek kan niet eerder worden ingediend dan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Een eventueel verzoek daartoe van reclamanten zal op zijn merites worden beoordeeld in de daartoe bedoelde procedure ex artikel 6.1 Wro.

3. Toegang tot brandgang

Het is ons niet bekend hoe de brandgangen door de nieuwe grondeigenaar, Achmea, uitgevoerd gaan worden en wie daar toegang toe krijgen. In ieder geval is dit niet iets dat in het bestemmingsplan geregeld wordt, het betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid. Bovendien hebben de huizen aan de Eilenbergstraat in 2008 een schutting gekregen van de gemeente. Destijds bestond de mogelijkheid om gezamenlijk te kiezen voor het aanleggen van een achterom, dit zou dan ten koste gaan van de tuinen. De tuinen van een groot deel van de woningen zijn toen groter geworden doordat men grond van de gemeente kon kopen. De bewoners hebben toen gekozen voor meer tuin en dus geen achterom.

CONCLUSIE

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 2: OMWONENDE 2 (9 september)

De indiener van deze zienswijze heeft een vijftal vragen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.

1. Wat zal de minimale afstand zijn tussen de geplande woningen aan de Distlerstraat en de woningen aan de Eilenbergstraat?

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken van een minimale afstand van 22 meter terwijl de bewonersbrief van 24-08-2015 het heeft over 17,5 meter. De voorkeur van de indiener van de zienswijze gaat uit naar een minimale afstand 22 meter.

2. Met welk materiaal en in welke kleur zullen de geplande woningen gebouwd worden?

Zal sprake zijn van blokken woningen in gelijke stijl, of zit er variatie in de woningen zoals aan de Van Otterloostraat aan de overzijde van het park?

3. Met welk materiaal en in welke kleur worden de schuttingen achter de geplande woningen gebouwd?

Zal dit in balans zijn met de houten erfafscheidingen van de huizen aan de Eilenbergstraat?

4. Worden de brandgangen uitgerust met verlichting en toegangspoorten?

Indiener verwacht dat dit verstandig zou zijn om de kans op criminele activiteiten te verkleinen.

5. Is er duidelijkheid over de te verwachten huurprijzen van de geplande woningen?

Eerder werd gewag gemaakt van een niveau van "geliberaliseerde huursector", maar valt dat niveau preciezer in euro's uit te drukken? Dat geeft een indicatie over de aan te peilen doelgroep van potentiële huurders.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Minimale afstand tussen de woningen

Daar waar de tuinen van de Eilenbergstraat het dichtst tegen de nieuwe woningen aan liggen zijn parkeerplaatsen geprojecteerd. Hierdoor blijft altijd een aanvaardbare afstand vrij tussen de op te richten woningen aan de Distlerstraat en de bestaande bebouwing aan de Eilenbergstraat. De afstand tussen de achtergevels van de bestaande en nieuwe woningen aan de Eilenbergstraat wijkt bovendien niet veel af van die in het geldende bestemmingsplan. De minimale afstand op de hoeken van de blokken waar deze het kortst is varieert van 17,5 meter tot 23 meter. Met deze afstand kan ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. Overigens komt achter de woning van de indiener van de zienswijze een verkeersbestemming.

2. Materiaal en kleur woningen

In de stukken bij de (aanvraag) omgevingsvergunning die gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd heeft is een kleur-materiaalstaat gevoegd waarin aangegeven is hoe de woningen eruit gaan zien. De woningen zullen in donker grijs bruin baksteen worden uitgevoerd. Overigens zijn dit geen aspecten die in het bestemmingsplan geregeld worden.

3. Materiaal en kleur schuttingen

Dit wordt niet geregeld in het bestemmingsplan maar is aangegeven op de kleur-materiaalstaat behorende bij de omgevingsvergunning. De tuinafscheidingen worden uitgevoerd in donker grijs bruin metselwerk en een donkergrijs gaashek begroeid met hederas.

4. Brandgangen

Zie punt 3 bij zienswijze 1.

5. Huurprijzen geplande woningen

De woningen zullen door een private partij verhuurd worden. De uitvoerders van het bouwplan en de gemeente zijn overeengekomen dat de woningen aangeboden zullen worden voor een prijs boven de liberalisatiegrens (deze huurprijsgrens die landelijk is vastgesteld bepaalt of een woning een sociale huurwoning of een vrije sector huurwoning is; momenteel ligt deze grens op € 710,68). Een concrete huurprijs is echter op dit moment nog niet bekend.

CONCLUSIE

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 3: OMWONENDE 3 (11 september)

1. Verloedering van de buurt vanwege sociale huurwoningen

De indiener van deze zienswijze vreest dat de geplande woningen als sociale huurwoning aangeboden zullen worden. Dit zou in zijn beleving leiden tot verloedering van de buurt.

2. Uitzicht wordt weggenomen

De indiener van de zienswijze is bang dat zijn uitzicht wordt weggenomen. Hij heeft zijn huis gekocht in de wetenschap dat er achter hem gebouwd zou gaan worden. Het geplande bestemmingsplan tast in zijn beleving op onevenredige wijze zijn uitzicht aan.

3. Het bouwplan is een verslechtering ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan

Het heeft de voorkeur van indiener om het vigerende bestemmingsplan te handhaven. Binnen dat bestemmingsplan is reeds woningbouw geregeld aan de Distlerstraat. Het gaat daarbij echter om een ander type woningen dat indiener meer ziet zitten.

4. Aantasting woongenot

Het voorgaande leidt volgens indiener tot een vermindering van het woongenot. Wat daar verder aan bijdraagt is dat wij vanuit onze drive-in woning bij de geplande woningen binnen/op de tuin kijken en vice versa.

5. Waardedaling woning

Het voorgaande leidt volgens indiener tot een waardedaling van de woning.

6. Toegang tot brandgang.

Achter de geplande woningen aan de Distlerstraat worden brandgangen aangelegd. Indiener wil ook toegang hebben tot de brandgang die aangrenzend aan zijn tuin komt te liggen

STANDPUNT GEMEENTE

1. Verloedering van de buurt vanwege sociale huurwoningen

De woningen zullen aangeboden worden voor prijzen boven de liberalisatiegrens. Wij verwachten niet dat de geplande woningen zullen leiden tot verloedering van de buurt.

2. Uitzicht wordt weggenomen

Zie punt 1 bij zienswijze 1.

3. Het bouwplan is een verslechtering ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan

De woningen die in het vigerende bestemmingsplan mogelijk gemaakt zijn aan de Distlerstraat zullen niet gerealiseerd gaan worden. Gebleken is dat naar de geplande woningen in dit bestemmingsplan wél voldoende vraag is. Het woningbouwplan in het ontwerpbestemmingsplan is integraal afgewogen en ruimtelijk inpasbaar. Bovendien is geen sprake van een grote verandering ten opzichte van de bestaande planologische situatie omdat de afstand tussen de achtergevels van de bestaande en nieuwe woningen alsmede de bouwhoogte van de nieuwe woningen van de Eilenbergstraat nagenoeg gelijk blijven.

4. Aantasting woongenot

Het woongenot van de bewoners van de Eilenbergstraat is meegewogen bij het opstellen van het bestemmingsplan, net als alle andere relevante belangen. Wij vinden dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Er kan ter plekke een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

5. Waardedaling woning

Zie punt 2 bij zienswijze 1.

6. Gebruik brandgang
Zie punt 3 bij zienswijze 1.

CONCLUSIE

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 4: WATERSCHAP (8 oktober)

1. Wateraspecten

In hoofdstuk 6 "Wateraspecten" is weergegeven hoe wateraspecten een rol hebben gespeeld bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Het functioneren van het watersysteem en de waterhuishoudkundige effecten van het plan op de omgeving kan onvoldoende beoordeeld worden.

2. Werking watersysteem

Verzocht wordt in de waterparagraaf de werking van het watersysteem in de tijdelijke situatie nader te beschrijven met een tekening van de ligging van de blauwe ader, de stuw-/of drempelhoogte en het afvoerpunt op het gemeentelijk riool.

3. Waterhuishoudkundige effecten

Verzocht wordt om een beschouwing toe te voegen van de te verwachten waterhuishoudkundige effecten van het plan in het plangebied en de omgeving. Gevraagd wordt om daarbij ook specifiek in te gaan op de effecten van het (gedeeltelijk) dempen van de vijvers.

4. Watervergunning

Voor de definitieve situatie wordt een afvoer van de blauwe ader op de watergang aan de Rugdijk overwogen. Bij de watervergunning die daarvoor nodig is zal moeten worden uitgewerkt wat de effecten en eventueel benodigde (compenserende en mitigerende) maatregelen zijn. Bij een watervergunning in de Keur van toepassing.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Wateraspecten

Het plan Distlerstraat maakt deel uit van de ontwikkelingen aan de 'Quirijnstokboulevard'. Het watersysteem van dat gebied is volgens ontwerp geïntegreerd in de blauwe ader Noordoost. Daarbij zijn hydrodynamische berekeningen gemaakt om het functioneren van het watersysteem en de effecten op de omgeving te bepalen. De planvorming voor Quirijnstokboulevard is omstreeks 2003 gestart, de verschillende deelgebieden zijn / worden verder uitgewerkt en uitgevoerd. Het deelplan Distlerstraat is één van deze deelgebieden. Het waterschap is betrokken bij zowel de planvorming van de blauwe ader Noordoost als bij de bouwplannen. In dat traject zijn het functioneren van het watersysteem en de effecten op het watersysteem uitgebreid onderwerp van gesprek en overwegingen geweest. De voor het bestemmingsplan relevante informatie is in de waterparagraaf openomen.

2. Werking watersysteem

In de waterparagraaf is de werking van het watersysteem in de tijdelijke situatie ons inziens voldoende omschreven om aannemelijk te maken dat de bouwplannen inpasbaar zijn. De detaillering van deze omschrijving is afgestemd met de ontwerpers van het watersysteem. Hieruit blijkt deze omschrijving voor het bestemmingsplan afdoende is. De verschillende objecten zoals stuwen, lozingspunten op de gemeentelijke riolering en dergelijke worden uitgewerkt bij het ontwerp.

3. Waterhuishoudkundige effecten

Als gevolg van het gedeeltelijk dempen van de vijver wordt een aantal m3 waterberging onttrokken aan het bestaande waterbergingssysteem in de Quirinustuinen. Bij de aanleg van het nieuwe rioleringssysteem ten behoeve van dit bouwplan, wordt dit echter opgelost. In het vervolgtraject (verdere technische uitwerking) zal de gemeente hierover met het Waterschap in contact treden.

In het plan Distlerstraat wordt de benodigde berging in een groot hemelwaterriool (rond 1000mm) voorzien wat later onderdeel zal uitmaken van het grotere rioleringsproject Blauwe Ader Noordoost. In de tijdelijke situatie kan het overtollige regenwater van de Distlerstraat en de vijvers in de Quirinustuinen afgevoerd worden via een overstortvoorziening naar het stelsel aan de oostzijde van het park zodat er geen sprake is van wateroverlast. Wij zijn van mening dat we hiermee zowel voor nu als in de toekomst een passende oplossing te realiseren.

4. Watervergunning

Wij zijn ons bewust van de benodigde vergunningen. Hiervoor betreft de gemeente het waterschap tijdig bij de uitwerking van het watersysteem en in het kader van de ontwikkelingen in Tilburg Noord en Noordoost.

CONCLUSIE

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 5: OMWONENDE 4 (10 oktober)

1. Verlies van het park

Indiener vindt het kwalijk dat het park dat achter zijn woning is gelegen deels moet wijken voor woningen in het ontwerpbestemmingsplan. In zijn ogen staat dit verlies van groen haaks op het beleid van de gemeente.

2. Geen behoefte aan dit soort woningen

Indiener is van mening dat er geen behoefte bestaat aan het type woningen dat in het ontwerpbestemmingsplan geregeld wordt. Hij vreest zelfs voor leegstand als de woningen gebouwd worden.

3. Vermindering inval dag- en zonlicht

Indiener verwacht dat hij minder dag- en zonlicht in zijn woning zal hebben door de geplande woningen aan de Distlerstraat.

4. Uitzicht wordt weggenomen

De indiener van de zienswijze is bang dat zijn uitzicht wordt weggenomen. Indiener heeft een drive-in woning. Hij heeft nu uitzicht op een park en dat zal vervangen worden door de geplande woningen.

5. Aantasting privacy

De woningen komen volgens indiener te dicht op zijn woning te liggen. Dit leidt in zijn beleving tot een aantasting van zijn privacy.

6. Aantasting woongenot

Het voorgaande leidt volgens indiener tot een vermindering van het woongenot.

7. Waardedaling woning

Indiener verwacht dat zijn woning in waarde zal dalen door het ontwerpbestemmingsplan en de realisatie van de geplande woningen aan de Distlerstraat.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Verlies van het park

Het ontwerpbestemmingsplan maakt woningen mogelijk op een plek waar in het vigerende bestemmingsplan reeds woningbouw geregeld was. Bij de aanleg van het park is ook al grotendeels rekening gehouden met de ontwikkeling van woningen aan de Distlerstraat. Een strook gras achter de woningen aan de Eilenbergstraat zal verdwijnen t.b.v. de woningbouw hetgeen ook altijd de bedoeling geweest is. Nabij de kavels Distlerstraat 26 t/m 30 staat een aantal bomen (niet monumentaal en/of waardevol) die mogelijk te dicht op de verharding kunnen komen te staan. Indien nodig zullen deze bomen verplaatst of gecompenseerd worden. In de uitvoering wordt dit verder vorm gegeven.

2. Geen behoefte aan dit soort woningen

Op lokaal niveau is behoefte aan vormen van groen-stedelijk wonen. Juist in een gebied dat gekenmerkt wordt door stedelijk-buiten-centrum wonen, is groen-stedelijk wonen wenselijk. Het periodieke Kwalitatief Woning Behoeft Onderzoek (KWBO) 2012 toont de behoefte aan Groen-Stedelijk woonmilieu aan. Zo blijkt van de verhuisgeneigde burgers veruit de grootste groep (43%) zich te richten op wonen in een groenstedelijke woonomgeving. Tot en met 2023 betekent dat een woningvraag van circa 4300 woningen in dit woonmilieutype.

Voldoende differentiatie aan woonmilieus en woningen is nodig om aan de vraag(variatie) van de woonconsument tegemoet te kunnen komen. Juist in stadsdeel Noord met een overheersend Stedelijk-buiten-centrum woonmilieu, is een groen-stedelijke ontwikkeling op de locatie Quirijnstok/Distlerstraat passend in de transformatieopgave in dat gebied. De bouw van 41 beleggershuurwoningen is een gewenste aanvulling op de al gerealiseerde woningdifferentiatie en voorziet in een concrete behoefte.

3. Vermindering inval dag- en zonlicht

Voor een stedelijke omgeving is dit geen ongebruikelijke ontwikkeling. Gezien de beperkte hoogte (maximaal 9,2 meter) van de geplande woningen aan de Distlerstraat en de afstand tussen de achtergevels van de woningen (zie punt 1 bij zienswijze 2) is geen sprake van een onevenredig verlies van dag- en zonlicht. Bij de woning van indiener is dit zeker niet het geval, de afstand tussen de woning van de indiener van de zienswijze en de dichtstbijzijnde geplande woning is 26,5 meter.

4. Uitzicht wordt weggenomen

Zie punt 1 bij zienswijze 1.

5. Aantasting privacy

In het "oude" bestemmingsplan Heikant 2007 is ook al de mogelijkheid opgenomen voor woningbouw op deze locatie (10 twee-kappers en één vrijstaande woning). Het nieuwe plan gaat uit van 7 blokken met rijtjes huizen (41 woningen in totaal). In het nieuwe nu voorliggende bestemmingsplan is rekening gehouden met de privacy van de bewoners aan de Eilenbergstraat. Waar de tuinen van de Eilenbergstraat het dichtst tegen de nieuwe woningen aan liggen zijn parkeerplaatsen geprojecteerd. Hierdoor blijft altijd een aanvaardbare afstand variërend van 17,5 meter tot 23 meter vrij tussen de op te richten woningen aan de Distlerstraat en de bestaande bebouwing aan de Eilenbergstraat. De afstand tussen de achtergevels van de bestaande en nieuwe woningen alsmede de bouwhoogte van de nieuwe woningen van de Eilenbergstraat wijken niet veel af van die in het geldende bestemmingsplan. Van aantasting van privacy is naar onze mening dan ook geen sprake.

6. Aantasting woongenot

Zie punt 5 bij zienswijze 3.

7. Waardedaling woning

Zie punt 2 bij zienswijze 1.

CONCLUSIE

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.