

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Spoorzone, 7^e herziening (Besterdring 235)

Het ontwerpbestemmingsplan Spoorzone, 7^e herziening (Besterdring 235) heeft ter inzage gelegen van maandag 10 september tot en met maandag 22 oktober 2018. Tijdens deze periode zijn er in totaal twaalf schriftelijke zienswijzen ingekomen. Een daarvan betreft een zienswijze namens het gehele planteam. Zes zienswijzen zijn afkomstig van individuele leden van het planteam. Een zienswijze is afkomstig van de Stichting Het Verhaal van Tilburg en de overige vier zienswijzen zijn van andere omwonenden. 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. Reclamante kan zich niet vinden in de maximale bouwhoogte van de toren aan de oostzijde van 49 meter en in het toegestane aantal bouwlagen van het middendeel. Hier zijn vier bouwlagen mogelijk, terwijl het planteam, waar reclamante deel van uitmaakt, maximaal 3 bouwlagen wenst.**

Standpunt gemeentebestuur

Op 13 november 2013 heeft het college in een intentieverklaring tegenover de eigenaar de intentie uitgesproken om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanprocedure en de realisatie van een volume van ca. 17.000 m² bvo waarbij de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- bijdragen aan de stedelijke ambities van Spoorzone (en aansluiten bij het toen geldende masterplan Spoorzone 2011);
- aandacht voor bezonning en privacy voor de omliggende woningen;
- aansluiten op de bouwhoogte voor Theresiazone (zoals vastgesteld in het vigerend bestemmingsplan);
- maximaal 5m bouwhoogte in het binnengebied;
- minimaal 20% van bestemmingsvlak blijft onbebouwd;
- parkeergarage kan maximaal twee lagen zijn en het dek wordt landschappelijk ingericht;
- architectuur en stedenbouw voldoen aan de eisen van welstand;
- eventuele planschade is voor rekening van de eigenaar.

De opdrachtgever voldoet aan de genoemde randvoorwaarden en heeft in overleg met het planteam in het bijzonder studie gemaakt om maximaal rekening te houden met privacy en bezonning van de aangrenzende bebouwing. Om die reden is het bouwvolume tegenover de aangrenzende percelen en tuinen tot 4 lagen beperkt en is het hoogte accent op de hoek Burgemeester Brokxlaan - Besterdring uit het schaduwgebied van aangrenzende percelen en tuinen gehouden.

De setback van de 4^e bouwlaag aan de achterzijde is een extra bijdrage aan de bezonningswens van het planteam. Het garandeert dat ook in de wintermaanden de schaduwlijn voor de achtergevels blijft. Dit is een verruiming van de periode die met de Haagse norm normaal voor bezonning in acht wordt genomen. Die loopt van 21 februari tot 19 oktober. De 4-laagse bouwhoogte is daarnaast een hoogte die aansluit op bouwhoogten in de bedrijvige linten, waartoe we de toekomstige Burgemeester Brokxlaan als onderdeel van Spoorzone mogen rekenen. De bouwhoogte geeft een evenwichtig antwoord tussen een gewenste stadsgevel aan de Burgemeester Brokxlaan en de bezonning en privacy voor de tegenoverliggende percelen en tuinen.

De compositie van de hoge en lage volumes sluiten aan op de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het ontwikkelgebied spoorzone en zijn voor de gehele Theresiazone een optimaal uitgangspunt om het stedelijk woonprogramma met de achterliggende woningen te verzoenen en samenhang te behouden.

Verder is het zo dat het college gemotiveerd mag afwijken van het advies van het planteam. Deze motivering is op donderdag 30 augustus 2018 toegestuurd aan het planteam. Zie hiervoor bijlage 1 - E-mail aan planteam.

Conclusie

Deel a van zienswijze 1 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wij zijn om bovengenoemde redenen van mening dat het ontwerp en de bouwhoogten passend zijn en dat de afweging

zorgvuldig tot stand gekomen is. Daarnaast is het college conform de werkafspraken gemotiveerd afgeweken van het advies van het planteam.

- b. Reclamante wijst erop dat in de toelichting niet vermeld is dat thans geen bebouwing mogelijk is op het perceel. Volgens reclamante worden de bouwmogelijkheden van de voorliggende herziening ten onrechte vergeleken met het vigerende bestemmingsplan Spoorzone, omdat de gronden daarin een uit te werken bestemming hebben. Dat middels een uitwerkingsplan wel bebouwing mogelijk zou zijn geweest binnen het plangebied, doet daar volgens reclamante niets aan af.**

Standpunt gemeentebestuur

Het klopt dat thans geen bebouwing mogelijk is op het perceel. In paragraaf 1.3 - Voorgaande plannen staat hierover het volgende:

"Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Spoorzone, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2008 en onherroepelijk geworden op 20 januari 2010. Het voorliggende initiatief past niet in het bestemmingsplan Spoorzone, omdat daarin voor dit perceel een uitwerkingsplicht is opgenomen. Een initiatief moet dan voldoen aan de vastgestelde uitwerkingsregels en daaraan voldoet het plan niet. Om die reden is het bestemmingsplan herzien. Ondanks dat het initiatief niet in de uitwerkingsregels van bestemmingsplan Spoorzone paste, wordt het vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk en aanvaardbaar geacht. Voor nadere onderbouwing zie o.a. paragraaf 3.2.3 - Stedenbouwkundige afweging van deze toelichting." Voor de duidelijkheid zullen we hieraan toevoegen dat er dus geen directe bouwtitel op het perceel gelegen is. Ondanks dat geen sprake is van een directe bouwtitel, kan op grond van uitwerkingsregels uit het vigerende bestemmingsplan Spoorzone een aanzienlijke transformatie van het plangebied plaatsvinden. Deze transformatie wordt met het onderliggende bestemmingsplan aangepast, nadat de ontwikkelaar, de gemeente en het planteam gezamenlijk gestudeerd hebben op de mogelijkheden voor het stedenbouwkundig ontwerp. Vandaar dat de mogelijkheden die met een uitwerkingsplan tot stand zouden kunnen komen, vergeleken worden met de voorliggende herziening.

Conclusie

Deel b van zienswijze 1 is ongegrond, maar leidt wel tot een kleine toevoeging in paragraaf 1.3 van de toelichting ter verduidelijking van de tekst. De voorliggende herziening is vergeleken met de bouwmogelijkheden die met een uitwerkingsplan tot stand zouden kunnen komen, omdat dit deel uitmaakte van de gezamenlijke studie over het stedenbouwkundig ontwerp.

- c. Reclamante is van mening dat de behoefte aan de 150 appartementen niet is aangetoond, omdat op geen enkele wijze de 'kwaliteit' van de appartementen wordt geduid.**

Standpunt gemeentebestuur

De behoefte aan de ontwikkeling is in paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan reeds in kwantitatieve en kwalitatieve zin gemotiveerd. De Woonvisie en het KWBO geven aan dat het centrum-stedelijke woonmilieu versterking en uitbreiding behoeft. In leefstijlen-optiek: de kenmerkende mix aan woonwerelden in dit woningmarktgebied handhaven en verder het centrum-stedelijke woonmilieu versterken. Kansen voor meer (hoog)stedelijkheid benutten, vooral via versterking van de functiemix in de binnenstad. Versterking van het centrum-stedelijke woonmilieu betekent dat voor een aantal complexen in de binnenstad een kwaliteitsslag gemaakt moet worden. Daarnaast kan via verdichting de woonbebouwing in de binnenstad toenemen. Verdichting betekent hier voornamelijk gestapelde bouw (waaronder hoogbouw), waarbij vooral appartementen in het (middel)duurdere segment een toegevoegde waarde voor het centrum-stedelijke woonmilieu kunnen leveren.

Verder geeft de Woonvisie aan dat het centrum-stedelijke woonmilieu zich uit dient te breiden via transformatie van voormalige bedrijventerreinen in/aan de Binnenstad en herstructurering van bestaande woonmilieus, met name langs de linten, in de omringende gebieden. Concreet vindt uitbreiding van het centrum-stedelijke woonmilieu in de komende jaren vooral plaats in de Spoorzone en de Piushaven. Met de door de provincie genoemde woningbehoefte van ruim 9.700 in de periode 2016-2026 (Provinciale bevolkings- en woningbouwprognose, 2017) en een jaarlijkse netto-behoefte (nieuwbouw minus sloop) van gemiddeld 850 woningen per jaar beantwoordt het initiatief aan de behoefte. Zeker omdat de voorliggende ontwikkeling het centrum stedelijke woonmilieu versterkt en uitbreidt.

Conclusie

Deel c van zienswijze 1 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De behoefte aan de ontwikkeling is in paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan reeds in kwantitatieve en kwalitatieve zin gemotiveerd.

- d. Reclamante meent dat de ruimtelijke onderbouwing van de hoogbouw niet voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de Handreiking Hoogbouw. Daarin staat dat de volgende aspecten verantwoord moeten worden: windhinder, schaduwwerking, uitzicht, privacy, schaalsprong, plint/openbare ruimte/openbaar groen, verkeer en parkeren en ruimtelijke kwaliteit. Volgens reclamante is deze onderbouwing essentieel, te meer omdat de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan maximale bouwhoogten van slechts 5 en 15 meter bevatten en plaatselijk 30 meter via een vrijstellingsbevoegdheid. Er is volgens reclamante dus op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt dat de maximale bouwhoogte van 49 meter aanvaardbaar is.**

Standpunt gemeentebestuur

In paragraaf 3.1.3 van de toelichting is de stedenbouwkundige afweging gemaakt en zijn ook de aspecten onderbouwd zoals benoemd in de Handreiking Hoogbouw. Aanvullend kunnen we hier het volgende over zeggen. Hoogbouw op de hoek van de Burgemeester Brokxlaan - Besterdring is relevant als entreegebouw naar Spoorzone en aanhaking Besterd aan binnenstad. Hoogteaccenten van ongeveer 50 meter liggen aan het lint Besterdring - NS plein, Heuvelring, Heuvel, Piusplein en Piusstraat, met ABN AMRO, de Heuvelkerk, Julianastaete, Piusstaete en Stadswachter. Deze hoogteaccenten zijn onderdeel van het stadscentrum en het hoogteaccent op de hoek Burgemeester Brokxlaan - Besterdring past in die reeks als verbindend element tussen de Besterd en de binnenstad. Als entree naar de Burgemeester Brokxlaan is sprake van samenspel met het woongebouw op de hoek Burgemeester Brokxlaan - Stekelenburgplein, te weten De Brabander. Beide gebouwen definiëren het begin- en eindpunt van het oostelijk deel van de Burgemeester Brokxlaan en dragen bij om de laan het karakter van een geïntegreerde stadsstraat mee te geven. Gelijkaardige hoogte is van belang om de relatie met De Brabander manifest te maken.

De hoogte van 30 meter in het vigerende bestemmingsplan moet in relatie worden gezien met de 15 meter plintheogte én het feit dat die 30 meter voor een groot gedeelte wel voor de achterliggende woningen ligt. Nu is nadrukkelijk uitgegaan de plintbebouwing te beperken tot vier bouwlagen en het hoogteaccent naast de achtergelegen percelen te plaatsen.

Conclusie

Deel d van zienswijze 1 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- e. Reclamante stelt dat de bouwhoogten ten opzichte van haar perceel nog eens 0,8 meter hoger zijn, omdat de Burgemeester Brokxlaan 0,8 meter hoger gelegen is dan het aangrenzende Theresia.**

Standpunt gemeentebestuur

De peilmaat voor het uitzetten van de bouwhoogten ligt op de Burgemeester Brokxlaan bij de toegangen van het wooncomplex. Dit is de standaard wijze van meten en betekent dus dat de hoogte gemeten wordt vanaf de Burgemeester Brokxlaan.

Conclusie

Deel e van zienswijze 1 is gegrond, maar leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het klopt dat er een peilverschil is tussen de Lange Nieuwstraat en de Burgemeester Brokxlaan.

- f. Reclamante is van mening dat het college moet motiveren waarom zij van het planteamadvies afwijkt en dit aan de gemeenteraad moet voorleggen, gezien het feit dat de ontwikkelaar niet aan alle wensen van het planteam tegemoet komt.**

Standpunt gemeentebestuur

Voorafgaand aan de besluitvorming over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente op 30 augustus 2018 per e-mail aan het planteam op hoofdlijnen beargumenteerd waarom wij ambtelijk adviseren niet het gehele planteamadvies over te nemen. Zie hiervoor de eerder genoemde bijlage 1 - E-mail aan planteam. Vervolgens heeft het college een besluit genomen over het ontwerpbestemmingsplan. De beide planteamadviezen maakten onderdeel uit van dit besluit en de kern van het advies was tevens

verwerkt in de tekst van het collegebesluit zelf. De gemeenteraad heeft een afschrift ontvangen van dit collegebesluit met bijbehorende stukken alsmede een raadsinformatiebrief welke vooraf is afgestemd met het planteam. De gemeenteraad werd in dat stadium echter nog niet om besluitvorming gevraagd. Dit is conform de werkafpraak.

Conclusie

Deel f van zienswijze 1 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het college is gemotiveerd afgeweken van het advies van het planteam en er is een afschrift van het besluit aan de gemeenteraad gestuurd. Dit is conform de werkafpraak met het planteam.

- g. Reclamante vindt dat bijlage 1 bij de toelichting, 'Impactstudie achtergevel', niet kan bijdragen aan een onderbouwing van het plan, omdat er een vergelijking wordt gemaakt met het vigerende bestemmingsplan, waarvan geen uitwerkingsplan is gemaakt. Er geldt dus momenteel een bouwverbod en dat maakt de vergelijking onjuist.**

Standpunt gemeentebestuur

Het doel is dat de locatie ontwikkeld gaat worden. De gemeente, de ontwikkelaar en het planteam hebben gezamenlijk onderzocht hoe daar invulling aan wordt gegeven. Ter illustratie van de mogelijkheden is in de impactstudie achtergevel weergegeven wat de impact zou zijn van een plan dat past binnen de uitwerkingsregels van het vigerende plan en van een herziening van het bestemmingsplan. De impactstudie laat zien dat het model waarvoor een herziening benodigd is een gunstiger effect heeft dan het model dat past binnen de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan. Daarom zijn wij van mening dat de "impactstudie achtergevel" wel degelijk bijdraagt aan de onderbouwing van het plan.

Conclusie

Deel g van zienswijze 1 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er is onderzocht hoe wij invulling kunnen geven aan de locatie en daar heeft de "impactstudie achtergevel" aan bijgedragen.

- h. Reclamante is van oordeel dat bijlage 2 bij de toelichting, 'Bezonningsstudie', niet kan bijdragen aan de stelling dat voldoende rekening is gehouden met de bezonning van bestaande omliggende bebouwing, omdat de bezonning in de maanden januari t/m maart niet weergegeven is. Volgens reclamante kan hieruit niet worden afgeleid of aan de Haagse bezonningsnorm voldaan wordt. Daarnaast is reclamante van oordeel dat ook uit een juist uitgevoerde bezonningsstudie niet zal blijken dat aan de Haagse of lichte TNO-norm voldaan kan worden.**

Standpunt gemeentebestuur

Abusievelijk waren in de bezonningsstudie de maanden januari tot en met maart niet opgenomen. Aangezien de Haagse norm gemeentelijk beleid is en deze uitgaat van een bezonningsperiode van 21 februari tot en met 19 oktober, is de bezonningsstudie op dit punt aangepast. De Haagse norm gaat ervan uit dat binnen de genoemde periode een woonvertrek minimaal 2 uur zonlicht moet houden. Daarbij is het toegestaan om de bezonningsuren van de voor- en achtergevels bij elkaar op te tellen. Op grond van de uitgevoerde bezonningsstudie wordt geconcludeerd dat ruimschoots aan deze vereiste wordt voldaan.

Conclusie

Deel h van zienswijze 1 is deels gegrond. Naar aanleiding van deze zienswijze is de bezonningsstudie aangepast. De conclusie in de toelichting van het bestemmingsplan wijzigt echter niet.

Zienswijze 2 - Planteam Besterdring 235

- a. Het planteam stelt vast dat de huidige omvang en vorm van het gebouw gelegitimeerd worden op basis van het recente en nog niet formeel vastgestelde koersdocument Spoorzone in plaats van de kaders zoals vermeld in het bestemmingsplan Spoorzone, waar omwonenden rechtszekerheid aan ontlenen.**

Standpunt gemeentebestuur

Het bestemmingsplan kan altijd worden herzien en dat is hier ook aan de orde. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing, waarin ook de stedenbouwkundige situatie, de omvang en de vorm van het gebouw gemotiveerd zijn. Deze motivering staat op zichzelf.

Conclusie

Deel a van zienswijze 2 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt herzien en in de toelichting is een uitgebreide en op zichzelf staande motivering van de stedenbouwkundige situatie opgenomen.

- b. Het planteam suggereert dat de gemeente vasthoudt aan vier bouwlagen in het middendeel om precedent te scheppen voor andere ontwikkelingen aan de Burgemeester Brokxlaan. Het planteam is van mening dat de vierde bouwlaag, ondanks de setback, nog steeds een ernstige beperking van het woongenot oplevert met het oog op bezonning, daglicht en privacy.**

Standpunt gemeentebestuur

Het vigerende bestemmingsplan en voorgaand masterplan zijn alle uitgegaan van 4 tot 5 bouwlagen voor de Theresiazone. Dit gegeven is aangehouden, omdat de ruimtelijke studie van deze locatie aantoonde dat met 4 bouwlagen een goed evenwicht kan worden bereikt tussen bezonning en privacy voor bestaande bewoning en het stedelijk belang van de Spoorzone ontwikkeling. Zie ook de resultaten van de bezonningsstudie. Bovendien volgt de bebouwing een normaal bouwregime dat voor bedrijvige linten is vastgesteld.

Ten aanzien van de bestaande situatie worden diverse percelen door het bestaande kantoorgebouw ernstig in bezonning beperkt. Daarnaast zijn er percelen tegenover de bestaande parking die helemaal geen bebouwing tegenover zich hebben. De situatie is verdeeld in wie voordeel krijgt en wie voordeel inlevert. Door de hoogteaccenten naar de hoeken te verschuiven krijgt nagenoeg ieder perceel evenveel bezonning, zoals de bezonningsstudie laat zien.

Ten aanzien van privacy is met het planteam afgesproken dat:

- slaapkamers aan de achterzijde liggen, woonkamers aan de voorzijde;
- de toegang tot de appartementen via de galerijen kort zijn en een besloten (groen) karakter krijgen.

Conclusie

Deel b van zienswijze 2 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- c. Het planteam wijst erop dat de voorliggende ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling betreft in de zin van artikel 1.1.1 sub i Bro en dat de behoefte in het kader van de Laddertoets geheel moet worden gemotiveerd. Volgens het planteam wordt niet ingespeeld op de behoefte aan levensloopbestendige- en zorgwoningen en betaalbare woningen en stelt dat de appartementen in het hogere huur-/koopsegment zitten.**

Standpunt gemeentebestuur

In paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is de behoefte aan de voorliggende ontwikkeling reeds in kwantitatieve en kwalitatieve zin gemotiveerd. Het plan voorziet in een gemengd programma aan woningen. Het bouwplan betreft een vorm van transformatie en de appartementen worden levensloopbestendig. De woningen zullen qua prijs een mix bevatten voor verschillende doelgroepen: aan de ene kant voor de doelgroep van middeldure huurwoningen (minimaal 10% van de woningen in de prijscategorie tussen € 711 en € 900, prijspeil 2018) en aan de andere kant voor de groep daarboven. Dit zijn logische doelgroepen voor een dergelijke centrumontwikkeling en bovendien doelgroepen van waaruit behoefte bestaat aan dit soort appartementen. De Woonvisie en het KWBO geven hier hiervoor de onderbouwing zoals omschreven in het standpunt van het gemeentebestuur bij zienswijze 1 onder c.

Conclusie

Deel c van zienswijze 2 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De behoefte is reeds gemotiveerd. De ontwikkeling speelt in op de behoefte, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin.

- d. Het planteam stelt dat de doelgroep van levensloopbestendige woningen, waaronder zorgbehoevenden, verminderd- of niet-zelfredzaam is, en meent dat deze groep ten onrechte niet beschouwd is in het kader van externe veiligheid.**

Standpunt gemeentebestuur

Een belangrijk aandachtspunt van het Tilburgse woonbeleid is de huisvesting van zorgbehoevenden gemengd met de overige bevolking. Daarom streven we ernaar om nieuwbouwwoningen zo veel mogelijk levensloopbestendig te ontwikkelen. Dat wil zeggen dat de primaire ruimten (woonkamer, keuken, hoofslaapkamer en badkamer/toilet) gelijkvloers (te maken) zijn op entreeniveau van de woning. Bij de voorliggende ontwikkeling is dit het geval.

De appartementen zijn echter niet specifiek bedoeld voor zorgbehoevenden en dat is vanuit het oogpunt van externe veiligheid ook niet wenselijk. Daartoe is in het plan de gebiedsaanduiding "veiligheidszone - aandachtsgebied vervoer gevaarlijke stoffen" opgenomen. Deze aanduiding zorgt ervoor dat op deze locatie geen bijzonder kwetsbare objecten mogen worden gebouwd (zoals zorgcomplexen, ziekenhuizen, basisscholen, peuterspeelzalen en kinderdagverblijven). Er kan dus geen concentratie van verminderd- of niet-zelfredzame personen worden gehuisvest op deze locatie. Doordat wij dit hebben uitgesloten, is het niet nodig om deze groep te beschouwen in het kader van externe veiligheid.

Conclusie

Deel d van zienswijze 2 is ongegrond. De appartementen zijn niet specifiek bedoeld voor zorgbehoevenden. Bijzonder kwetsbare objecten zijn uitgesloten op deze locatie. Daardoor is het niet nodig om verminderd- en niet-zelfredzame personen te beschouwen in het kader van externe veiligheid.

- e. Het planteam citeert een deel uit de toelichting van het bestemmingsplan Spoorzone met betrekking tot externe veiligheid waarin o.a. verwezen wordt naar de beleidsnota Koersen op veilig. Volgens het planteam had in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan onderbouwd moeten worden hoe de beoordeling van externe veiligheid zich verhoudt tot het gestelde hierover in bestemmingsplan Spoorzone en is daarom van mening dat het plan op dit punt onzorgvuldig tot stand gekomen is.**

Standpunt gemeentebestuur

Het bestemmingsplan Spoorzone wordt hierbij herzien. In het kader van de herziening van het bestemmingsplan is het voorliggende plan getoetst aan de actuele wet- en regelgeving en de geldende beleidsvisie externe veiligheid. In de beleidsvisie externe veiligheid wordt het gebied waarin het plangebied is gelegen aangemerkt als een transportasgebied. Binnen een transportasgebied gelden bepaalde voorwaarden. Aan die voorwaarden wordt voldaan. De verantwoordingsplicht is ingevuld en er is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) gemaakt ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor. Er is geen reden om te toetsen aan een vigerend bestemmingsplan bij het maken van een herziening.

Conclusie

Deel e van zienswijze 2 is ongegrond. Er is geen reden om te toetsen aan een vigerend bestemmingsplan bij het maken van een herziening en het plan voldoet aan alle actuele wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid m.b.t. EV.

- f. Het planteam stelt vast dat niet voldaan wordt aan de parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Het planteam verwacht bovendien dat het autobezit in de doelgroep hoger ligt dan 1 auto per appartement, dus volgens hen is de norm te laag. Doordat er geen parkeervergunningen kunnen worden aangevraagd door bewoners van het nieuwe complex, vreest het planteam voor een onevenredige parkeerdruk in de Lange Nieuwstraat en voor een verslechterde verkeersveiligheid vanwege zoekverkeer. Het planteam wijst op het ontbreken van een beschrijving van maatregelen om parkeeroverlast te beperken in het ontwerpbestemmingsplan.**

Standpunt gemeentebestuur

Het bouwplan is getoetst aan het vastgestelde Parkeerkader Spoorzone en voldoet aan de parkeereis van de gemeente Tilburg. Er worden 105 parkeerplaatsen gerealiseerd. 100 voor bewoners en 5 voor deelauto's. Omgerekend is straks per 10 woningen 1 deelauto ter beschikking. Verder komt de ontwikkeling op de nulvergunningenlijst te staan. Dat betekent dat de bewoners van de nieuwbouw aan de Besterdring 235 niet in aanmerking komen voor een gemeentelijke parkeervergunning. Omdat in de Lange Nieuwstraat al gereguleerd parkeren is ingevoerd en in het aansluitend deel van Theresia per 1 december gereguleerd parkeren wordt ingevoerd, kan er dus geen sprake zijn van parkeeroverlast. Ook van zoekverkeer zal dan geen sprake zijn. De van toepassing zijnde parkeernorm is opgenomen in het Parkeerkader Spoorzone. Dat komt neer op 1

parkeerplaats per woning voor de bewoners en 0,3 voor bezoekers. Bezoekers moeten in de openbare parkeervoorzieningen parkeren.

Conclusie

Deel f van zienswijze 2 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het plan voldoet aan de regels zoals gesteld in het vastgestelde Parkeerkader Spoorzone. Er zijn voldoende maatregelen getroffen om te zorgen dat de ontwikkeling niet leidt tot verkeers- en parkeeroverlast.

- g. Het planteam verwijst naar het ontwerpbesluit hogere grenswaarden (bijlage 1 bij de regels) en veronderstelt dat dus nu al rekening wordt gehouden met geluidsoverlast. Verder merken zij op dat, gelet op de nabijheid van de woningen aan de Lange Nieuwstraat, niet is uitgesloten dat daar ook geluidreducerende maatregelen noodzakelijk zijn. De bewoners van de Lange Nieuwstraat zijn volgens het planteam nooit gecompenseerd voor het nemen van maatregelen zoals isolatie, dubbel glas etc. Tot slot vreest het planteam dat de akoestische situatie van de woningen aan de Lange Nieuwstraat zal verslechteren, vanwege weerskaatsing van geluid.**

Standpunt gemeentebestuur

Het college is ingevolge de Wet geluidhinder bevoegd een hogere waarde procedure te volgen. Deze procedure is in dit geval nodig omdat binnenstedelijk wordt gebouwd en de zogenaamde voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai (48 dB) en railverkeerslawaai (55 dB) op het nieuwe gebouw worden overschreden. De gemeente moet in het hogere waarde besluit motiveren waarom zij de bouw op deze locatie acceptabel vindt en maatregelen overwegen.

Het nemen van een besluit hogere grenswaarden betekent niet dat de geluidbelasting op de bestaande woningen aan de Lange Nieuwstraat toeneemt. Het is een besluit dat puur betrekking heeft op de nieuwbouw. De Wet geluidhinder kent een aanmerkelijk strenger regime voor nieuwbouwwoningen dan voor bestaande woningen.

Vanwege de vrees voor verslechtering van de akoestische situatie voor de woningen aan de Lange Nieuwstraat is dit onderzocht. Hierbij is uitgegaan van een worst-case scenario: een vergelijking tussen de situatie met de huidige bebouwing en met de huidige bebouwing inclusief geplande nieuwbouw. Uit dit onderzoek blijkt dat de akoestische situatie ter plaatse van de woningen aan de Lange Nieuwstraat ten gevolge van de nieuwe situatie (dus inclusief de geplande nieuwbouw) niet verslechtert, maar beter wordt. Deze verbetering treedt voornamelijk op aan de achterzijde van de percelen en wordt veroorzaakt door de afschermende werking van de beoogde nieuwbouw; de geluidbelasting aan de zijde van de voorgevels blijft ongewijzigd. Voor het onderzoek naar de akoestische situatie van de woningen aan de Lange Nieuwstraat wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze nota van zienswijzen.

Conclusie

Deel g van zienswijze 2 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het nemen van een hogere waarde besluit betekent niet dat de geluidbelasting op de bestaande woningen aan de Lange Nieuwstraat toeneemt. Door de afschermende werking van de nieuwbouw zal de akoestische situatie aan de achterzijde van de woningen aan de Lange Nieuwstraat juist verbeteren.

- h. Het planteam vreest dat vaste planten en (fruit)bomen in de achtertuinen van de woningen aan de Lange Nieuwstraat schade zullen ondervinden door de afname van (zon)licht en de nabijheid van de bebouwing op 2 meter afstand van de achtertuinen. Sommige van deze bomen zijn onmisbaar omwille van de privacy. Het planteam wijst tevens op de aanwezigheid van een monumentale perenboom aan de Lange Nieuwstraat 68 en vreest dat alle bomen binnen een straal van 15 meter rond de nieuwe bebouwing in gevaar komen. Het planteam vraagt daarom een bomenbehoudplan.**

Standpunt gemeentebestuur

Het is niet zo dat bomen per definitie in gevaar zijn als er binnen een straal van 15 meter wordt gebouwd. Deze minimale afstand geldt alleen voor beschermwaardige bomen en kan in sommige gevallen, na uitvoering van een BEA, worden verkleind. De monumentale perenboom die genoemd wordt door het planteam komt niet in gevaar, want het plangebied ligt buiten de straal van 15 meter rondom de boom.

Alle andere bomen in de achtertuinen van de Lange Nieuwstraat zijn niet beschermd in planologisch opzicht. Daarom heeft de ontwikkelaar met de omwonenden afgesproken dat zij samen met een door de omwonenden aangewezen bomenexpert een BEA uitvoeren en op basis daarvan een plan maken per boom. Dit wordt

begeleid door de aannemer. De ontwikkelaar gaat er vanuit dat er geen bomen zullen sneuvelen vanwege de sloop/bouw. Mocht dit toch het geval zijn, dan worden de omwonenden uiteraard gecompenseerd door middel van een nieuwe boom (in alle redelijkheid qua grootte en leeftijd). Op die manier zal de privacy niet verslechteren.

Conclusie

Deel h van zienswijze 2 is ongegrond. Het is niet zo dat bomen per definitie in gevaar zijn als er binnen een straal van 15 meter wordt gebouwd. De monumentale perenboom wordt niet aangetast. Er wordt een BEA gedaan en omwonenden worden gecompenseerd als blijkt dat een boom sneuvelt vanwege de sloop/bouw van het nieuwbouwplan.

- i. Het planteam meent dat bijlage 1 bij de toelichting, 'Impactstudie achtergevel', niet kan bijdragen aan een onderbouwing van het plan, omdat er een vergelijking wordt gemaakt met het vigerende bestemmingsplan, waarvan geen uitwerkingsplan is gemaakt. Er geldt dus momenteel een bouwverbod en dat maakt de vergelijking onjuist.**

Standpunt gemeentebestuur

Voor het standpunt van het gemeentebestuur wordt verwezen naar zienswijze 1g.

Conclusie

Deel i van zienswijze 2 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er is onderzocht hoe wij invulling kunnen geven aan de locatie en daar heeft de "impactstudie achtergevel" aan bijgedragen.

- j. Het planteam is van oordeel dat bijlage 2 bij de toelichting, 'Bezonningsstudie', niet kan bijdragen aan de stelling dat voldoende rekening is gehouden met de bezonning van bestaande omliggende bebouwing, omdat de bezonning in de maanden januari t/m maart niet weergegeven is. Volgens het planteam kan hieruit niet worden afgeleid of aan de Haagse bezonningsnorm voldaan wordt. Daarnaast is het planteam van oordeel dat ook uit een juist uitgevoerde bezonningsstudie niet zal blijken dat aan de Haagse of lichte TNO-norm voldaan kan worden.**

Standpunt gemeentebestuur

Voor het standpunt van het gemeentebestuur wordt verwezen naar zienswijze 1h.

Conclusie

Deel j van zienswijze 2 is deels gegrond. Naar aanleiding van deze zienswijze is de bezonningsstudie aangepast. De conclusie in de toelichting van het bestemmingsplan wijzigt echter niet.

- k. Het planteam stelt dat huishoudens met zonnepanelen hun rendement niet meer zullen halen vanwege het bouwplan en dat bewoners die voornemens waren om zonnepanelen aan te schaffen hier nu noodgedwongen vanaf zien. Het planteam vraagt zich af wie dit gaat vergoeden. Daarnaast voorziet het planteam een verlies van woongenot door gebrek aan zonlicht in de winter en hogere stookkosten.**

Standpunt gemeentebestuur

In overleg met het planteam is het beoogde bouwplan zodanig vormgegeven, dat maximaal rekening gehouden wordt met privacy én bezonning. Zo is het bouwvolume tegenover de aangrenzende percelen en tuinen tot 4 lagen beperkt en is het hoogte accent op de hoek Burgemeester Brokxlaan - Besterdring uit het schaduwbereik van aangrenzende percelen en tuinen gehouden. Door de hoogteaccenten naar de hoeken te verschuiven krijgt nagenoeg ieder perceel evenveel bezonning. Uit de bezonningsstudie blijkt daarnaast dat de daken van de woningen aan de Lange Nieuwstraat met grote regelmaat in de zon zijn gelegen. Aanwezige en toekomstige zonnepanelen op de daken van de woningen aan de Lange Nieuwstraat beschikken dan ook een voldoende rendement

Indien reclamanten van mening zijn dat zij schade ondervinden vanwege de voorliggende ontwikkeling (waardevermindering of inkomstenderving), kunnen zij binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen. Een onafhankelijke deskundige zal dan beoordelen of er daadwerkelijk schade is geleden vanwege de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Deel i van zienswijze 2 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- l. Het is het planteam niet duidelijk hoe de maximale bouwhoogte wordt gemeten/berekend, met het oog op de verschillende peilhoogten van de Burgemeester Brokxlaan en Theresia. Zij willen ook weten of het effect van de verschillende peilhoogten is verwerkt in de bezonningsstudie.**

Standpunt gemeentebestuur

De peilmaat voor het uitzetten van de bouwhoogte ligt op de Burgemeester Brokxlaan, daar waar de toegangen zijn van het wooncomplex. Uitgangspunt voor het ontwerp is een halfverdiepte parkeergarage met natuurlijke ventilatie. Deze keuze is gemaakt om de kosten te drukken ten aanzien van grondwater en mechanische ventilatie. Het vloerpeil voor de eerste woonlaag zal liggen tussen de 1.2m en 1.5m afhankelijk van een nader beeld van de bodemgesteldheid. Voor 4 bouwlagen is de nodige bouwhoogte 12m. De totale hoogte van de plint wordt dan 13.5m en is in de visualisatie (bezonningsstudie) afgerond naar 14m, zonder een 5^e bouwlaag mogelijk te maken.

Conclusie

Deel l van zienswijze 2 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte wordt gemeten vanaf de Burgemeester Brokxlaan en dit is inderdaad inzichtelijk gemaakt in de bezonningsstudie. Er is zelfs uitgegaan van 14m. i.p.v. 13,5m.

- m. Het planteam vindt de schaalsprong tussen de hoge nieuwbouw en de lage woningen aan de Lange Nieuwstraat te groot.**

Standpunt gemeentebestuur

De Lange Nieuwstraat is een woonstraat in woongebied waarvoor de raad heeft bepaald, dat het bouwregime zich beperkt tot maximaal 3 bouwlagen om de al te grote tegenstellingen tussen directe burens te vermijden. Daarnaast wordt de oude binnenstad gekenmerkt door een lintenstructuur van rustige en bedrijvige linten waar het bouwregime is verruimd. De Besterdwing is aangeduid als een bedrijvig lint waar 4 bouwlagen en gemengde doeleinden zijn toegestaan. De Burgemeester Brokxlaan heeft in dat perspectief een zelfde status als bedrijvig lint. Dit houdt in dat de percelen van de Lange Nieuwstraat aansluiten op een meer dynamisch stedelijk klimaat. Deze situatie is niet vreemd aan het bestaande stedelijk weefsel.

Conclusie

Deel m van zienswijze 2 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De percelen van de Lange Nieuwstraat, bestaande uit maximaal 3 bouwlagen, sluiten aan op een meer dynamisch stedelijk klimaat waar 4 bouwlagen met hoogteaccenten niet vreemd zijn.

- n. Het planteam kan zich niet verenigen met de afwijkingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 10.1 van de regels. Het planteam vreest dat hierdoor uitbreiding van het bouwplan mogelijk is en wil dat deze onzekerheid wordt opgeheven.**

Standpunt gemeentebestuur

De genoemde afwijkingsbevoegdheid maakt het mogelijk om onder voorwaarden binnenplannen af te wijken van de in het plan genoemde maten en afmetingen met ten hoogste 10% (via de omgevingsvergunning). Dit is een standaardregeling in de Tilburgse Plansystematiek en is bedoeld om een kleine marge te bieden. Dit voorkomt dat we voor ieder bouwplan dat niet past een herziening van het bestemmingsplan moeten maken en dat we medewerking kunnen verlenen aan geringe (onvoorziene) afwijkingen. Deze omgevingsvergunning wordt slechts onder voorwaarden verleend indien o.a. geen overwegende stedenbouwkundige bezwaren bestaan en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast. Er mag bovendien geen extra bouwlaag ontstaan door toepassing van de regeling. Een aanvraag omgevingsvergunning die zich beroept op artikel 10.1 voor een geringe afwijking van maten en afmetingen wordt dus getoetst aan deze voorwaarden. De regeling is een goede balans tussen zekerheid voor omwonenden en ruimte voor de gemeente om mee te werken aan geringe afwijkingen.

Conclusie

Deel n van zienswijze 2 is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen. De regeling is een goede balans tussen zekerheid voor omwonenden en ruimte voor de gemeente om mee te werken aan geringe afwijkingen.

- o. Het planteam veronderstelt dat verwezenlijking van de mogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan biedt kan leiden tot onrechtmatige hinder vanwege verminderde zonlichttoetreding ter plaatse van de woningen gelegen achter het bouwdeel met hoogteaccent.**

Standpunt gemeentebestuur

Wij zijn van mening dat in deze situatie, een stedelijke omgeving waar nieuwbouwwontwikkelingen, waaronder hoogbouw, redelijkerwijs in de lijn der verwachtingen ligt, geen sprake zal zijn van onrechtmatige hinder vanwege verminderde zonlichttoetreding of andere redenen. Het gebouw dat mogelijk gemaakt wordt met het voorliggende bestemmingsplan is zodanig gesitueerd dat maximaal rekening wordt gehouden met zonlicht, (ruimer dan de Haagse norm) en privacy (door woonkamers aan de voorzijde te situeren, slaapkamers aan de achterzijde en geen balkons te maken aan de noordzijde). Daarom is geen enkele reden om te veronderstellen dat verwezenlijking van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zal leiden tot onrechtmatige hinder.

Bij de beoordeling van de vraag of sprake is van onrechtmatige hinder, is overigens niet doorslaggevend of aan de geldende regelgeving wordt voldaan. Het kan dus zijn dat uitvoering van een rechtmatig op basis van het voorliggende bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning toch leidt tot onrechtmatige hinder. De vraag of er sprake is van onrechtmatige hinder hangt af van de aard, de ernst en de duur van de hinder en de daardoor veroorzaakte schade in verband met de verdere omstandigheden van het geval.

Conclusie

Deel o van zienswijze 2 is ongegrond. Er is geen reden om te veronderstellen dat verwezenlijking van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zal leiden tot onrechtmatige hinder.

- p. Kort samengevat is het planteam van mening dat de omgevingsdialoog niet goed verlopen is. Zij hebben o.a. het gevoel dat hun belangen niet behartigd zijn en dat zij onjuist en onvolledig geïnformeerd zijn. Ook heeft het planteam veel opmerkingen over het proces, hun rol daarin en de rol van de gemeente. Voor een overzicht van alle met dit punt samenhangende argumenten van het planteam wordt verwezen naar "Bijlage 3 - Samenvatting van opmerkingen op de omgevingsdialoog/het proces - zienswijze planteam Besterdring 235".**

Standpunt gemeentebestuur

Wij hebben in bijlage 3 op iedere stelling/klacht/opmerking een afzonderlijke reactie gegeven. Al met al zijn wij van mening dat de omgevingsdialoog zorgvuldig verlopen is. Het heeft alleen niet geleid tot het gewenste resultaat voor het planteam.

Conclusie

Deel p van zienswijze 2 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Voor de samenvatting, het standpunt van het gemeentebestuur en de conclusie aangaande de beoordeling wordt verwezen naar zienswijze 2.

Zienswijze 4

Voor de samenvatting, het standpunt van het gemeentebestuur en de conclusie aangaande de beoordeling wordt verwezen naar zienswijze 2.

Zienswijze 5

Voor de samenvatting, het standpunt van het gemeentebestuur en de conclusie aangaande de beoordeling wordt verwezen naar zienswijze 2.

Zienswijze 6

- a. Reclamanten zijn van mening dat de toename van het bouwvolume te groot is en dat dit beredeneerd is vanuit de Spoorzone, maar niet vanuit de wijk Theresia.**

Standpunt gemeentebestuur

Voor het standpunt van het gemeentebestuur wordt verwezen naar zienswijze 1a.

Conclusie

Deel a van zienswijze 6 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wij zijn om bovengenoemde redenen van mening dat de bouwhoogte wel passend is en bij de totstandkoming van het voorliggende plan zijn belangen zoals privacy en bezonning van aangrenzende percelen in acht genomen.

- b. Reclamanten vrezen dat de toren van 20 meter hoog op de hoek van de Wagenstraat en de Burgemeester Brokxlaan al hun directe zonlicht in de woonkamer zal wegnemen en het zicht op de lucht nog verder zal beperken. Een groot deel van het jaar zullen reclamanten tevens schaduw ondervinden in de tuin vanwege het grote bouwvolume.**

Standpunt gemeentebestuur

De bezonningsstudie toont aan dat de aangrenzende tuinen volgens de Haagse norm meer dan voldoende bezonning blijven houden.

Conclusie

Deel b van zienswijze 6 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7

- a. Reclamant veronderstelt dat de achtergelegen wijken worden verhuld door de hoogbouw aan de Burgemeester Brokxlaan. Op deze manier worden de wijken niet betrokken bij de verbetering en het aanzien van Tilburg.**

Standpunt gemeentebestuur

Een plintheogte van vier bouwlagen verhoudt zich op normale wijze tot de achterliggende bebouwing en de spreiding van hoogteaccenten vermijdt impact op het verhullen van de achterliggende woonwijk.

De wooncondities van de bestaande percelen aan de Lange Nieuwstraat worden op verschillende punten verbeterd:

- het plan biedt een gesloten bouwblok, waardoor de veiligheid verbetert;
- het binnengebied wordt geluidluw van verkeerslawaaï;
- het bestemmingsplan biedt iedereen voldoende bezonning, en niet alleen zij die nu tegenover de parking wonen.

Conclusie

Deel a van zienswijze 7 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De plintheogte van vier bouwlagen en de spreiding van hoogteaccenten voorkomt verhulling van de achterliggende woonwijk en de wooncondities van bestaande percelen worden op verschillende punten verbeterd.

Voor de samenvatting van alle overige standpunten van reclamant, het standpunt van het gemeentebestuur en de conclusie aangaande de beoordeling wordt verwezen naar zienswijze 2.

Zienswijze 8

- a. **Reclamante is van mening dat de bouwhoogte van 20 meter aan de Wagenstraat te groot is in vergelijking met de wijk Theresia. Volgens reclamante creëert dit een afscheiding tussen de gebieden.**

Standpunt gemeentebestuur

Ons standpunt is dat de wijk sfeer het best gediend is met smal houden van de Wagenstraat en de invloedssfeer van de Spoorzone en de Burgemeester Brokxlaan niet de wijk in te laten dringen.

Conclusie

Deel a van zienswijze 8 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De wijk sfeer is het best gediend door de invloedssfeer van de Spoorzone en de Burgemeester Brokxlaan niet de wijk in te laten dringen.

- b. **Reclamante vreest dat de Wagenstraat een smalle, donkere steeg wordt door er een bouwhoogte van 20 meter toe te staan. Het eventueel toegankelijk maken van de Wagenstraat voor autoverkeer is volgens reclamante onacceptabel.**

Standpunt gemeentebestuur

De bouwdiepte van het hoekgebouw is te beperkt om een donkere steeg te kunnen creëren. Het volume is slechts zes bouwlagen op de kop en bouwt in de Wagenstraat snel af naar drie bouwlagen.

Het verder toegankelijk maken van de Wagenstraat voor autoverkeer is verkeerskundig niet gewenst en is daarom niet in de planvorming meegenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat er niet op de Wagenstraat mag worden ontsloten.

Conclusie

Deel b van zienswijze 8 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwdiepte van het hoekgebouw is te beperkt om een donkere steeg te kunnen creëren en er wordt geen autoverkeer toegestaan in de Wagenstraat.

- c. **Reclamante stelt dat de nieuwe bebouwing niet bijdraagt aan het culturele erfgoed in de Spoorzone. Zij begrijpt dat het blauwe gebouw niet bijdraagt aan het historische karakter van "het atelier", maar vindt dat het toch gaat om bijzonder historisch erfgoed. Daarom betreurt zij het dat dit gebouw vervangen wordt door een eenvoudig appartementencomplex.**

Standpunt gemeentebestuur

Er wordt niet betwist dat het blauwe gebouw over enige cultuurhistorische waarde beschikt. Deze is echter niet zodanig hoog dat het gebouw gehandhaafd zou moeten worden. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie en monumentenzorg vinden wij het verhaal van de voormalige NS-werkplaats in dit gebied de kenmerkende en dominante factor. Het blauwe gebouw draagt daar niet aan bij. Verder spelen er meer belangen mee in de keuze om deze locatie te ontwikkelen ten behoeve van middeldure huurappartementen. De cultuurhistorische waarde van het blauwe gebouw is onderdeel geweest van de belangenafweging en in dit geval is de keuze de andere kant op gevallen.

Conclusie

Deel c van zienswijze 8 is deels gegrond, maar leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het blauwe gebouw beschikt over enige cultuurhistorische waarde. Deze is echter niet zodanig hoog dat het gebouw gehandhaafd zou moeten worden. Verder hebben er meer belangen meegespeeld bij de keuze om op deze locatie middeldure huurappartementen te ontwikkelen.

Zienswijze 9

Voor de samenvatting, het standpunt van het gemeentebestuur en de conclusie aangaande de beoordeling wordt verwezen naar zienswijze 2.

Zienswijze 10

Voor de samenvatting, het standpunt van het gemeentebestuur en de conclusie aangaande de beoordeling wordt verwezen naar zienswijze 2.

Zienswijze 11

Voor de samenvatting, het standpunt van het gemeentebestuur en de conclusie aangaande de beoordeling wordt verwezen naar zienswijze 2.

Zienswijze 12 - Stichting Het Verhaal van Tilburg

- a. **Stichting Het Verhaal van Tilburg (hierna: de stichting) suggereert dat de overeenkomst met de ontwikkelaar in 2010 onder druk tot stand is gekomen (omdat de ontwikkelaar destijds de enige bezwaarmaker was tegen de plannen van herbouw van het UWV op de hoek van de Gasthuisring, nu Burgemeester Brokxlaan) en nakoming van afspraken in die overeenkomst nu het enige door de gemeente gehanteerde argument is om het blauwe gebouw te slopen.**

Standpunt gemeentebestuur

In de privaatrechtelijke intentieverklaring waar reclamant naar verwijst is de ontbindende voorwaarde opgenomen dat de overeenkomst wordt aangegaan onder voorwaarde dat initiatiefnemer geen stappen zal ondernemen die de voortgang van het lopende project op de locatie 'Zwijzen 1' (kunnen) belemmeren. Echter zijn in deze overeenkomst beide scenario's (een ontwikkeling met behoud van het huidige gebouw en een ontwikkeling met sloop van de bestaande bebouwing) benoemd. Er staat onder meer: "*Het volume kan worden gecreëerd door volledige nieuwbouw of door behoud en uitbreiding van het bestaande gebouw*". Deze passage laat zien dat nakoming van deze overeenkomst niet per definitie betekent dat het gebouw gesloopt moet worden. Het betekent namelijk dat de gemeente zich inspant om medewerking te verlenen aan zowel een ontwikkeling mét als een ontwikkeling zonder behoud van het bestaande gebouw.

Onder verwijzing naar het collegebesluit d.d. 19 december 2017, het collegebesluit d.d. 17 april 2018 en het collegebesluit van 4 september 2018 zijn wij voorts van mening dat er een integrale afweging is gemaakt om medewerking te verlenen aan een sloop- nieuwbouwplan op de locatie Besterdring 235. Medewerking aan dit stedenbouwkundig plan heeft als consequentie dat de bestaande bebouwing gesloopt wordt. Hierbij hebben meerdere argumenten een rol gespeeld, zoals de stedenbouwkundige visie op de Spoorzone, de huidige slechte staat van het pand, het advies van de Omgevingscommissie en daarop volgend besluit van het college om het pand niet aan te wijzen als monument.

Conclusie

Deel a van zienswijze 12 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Nakoming van de genoemde overeenkomst betekent niet per definitie dat het gebouw gesloopt moet worden en er is een integrale afweging gemaakt om medewerking te verlenen aan een sloop- en nieuwbouwplan.

- b. **Met verwijzing naar een waardestellend onderzoek betoogt de stichting dat het blauwe gebouw van cultuurhistorische waarde is en thuishoort in de Spoorzone. Zij betreuren dat dit gebouw plaats moet maken voor de zoveelste woonflat in Tilburg.**

Standpunt gemeentebestuur

Voor het standpunt van het gemeentebestuur wordt verwezen naar zienswijze 8c.

Conclusie

Deel b van zienswijze 12 is deels gegrond, maar leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het blauwe gebouw beschikt over enige cultuurhistorische waarde. Deze is echter niet zodanig hoog dat het gebouw gehandhaafd zou moeten worden. Verder hebben er meer belangen meegespeeld bij de keuze om op deze locatie huurappartementen te ontwikkelen.

- c. Volgens de stichting heeft de Omgevingscommissie het verzoek van erfgoedvereniging Heemschut om het pand om de monumentenlijst te zetten afgewezen, omdat er nog geen criteria waren voor erfgoed na 1965. In 2017 is de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gestart met een verkenning naar erfgoed uit de periode 1965 - 1990. De stichting vraagt wat dit behelst en hoe de gemeente hiermee omgaat. Door het blauwe gebouw nu te slopen kan geen afweging meer worden gedaan op basis van die resultaten.

Standpunt gemeentebestuur

De Omgevingscommissie heeft ons geadviseerd het blauwe gebouw niet aan te wijzen als beschermd gemeentelijk monument omdat ze van mening is dat het gebouw in zijn totaliteit niet overtuigend scoort op de in de Monumentenverordening gemeente Tilburg genoemde criteria en de landelijk gehanteerde criteria voor selectie en waardering van jongere bouwkunst. Landelijk wordt gewerkt aan aanvullende criteria voor de waardering en selectie van bouwkunst uit de periode 1965-1990. Naar verwachting zal het nog enkele jaren duren voordat het Rijk hierover met aangepaste beleidsrichtlijnen komt. Het college van Tilburg heeft in het coalitieakkoord voor de periode 2018-2022 opgenomen dat in het erfgoedbeleid aandacht zal worden besteed aan de bouwkunst uit de periode na 1965. In de loop van 2019-2020 zal daarover nader beleid vastgesteld worden.

Conclusie

Deel c van zienswijze 12 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het verzoek van de erfgoedvereniging is afgewezen omdat het gebouw niet overtuigend scoort op nu geldende landelijke en Tilburgse criteria voor selectie en waardering van jongere bouwkunst. Dat binnen enkele jaren aanvullende criteria worden opgesteld, betekent niet dat de beoordeling nu niet zuiver is.

- d. Volgens de stichting heeft de gemeente steeds als argumenten voor de sloop aangevoerd dat het gebouw technisch verouderd is, dat er veel asbest aanwezig is en dat behoud van het gebouw te hoge kosten met zich meebrengt. Met verwijzing naar twee rapporten over de kosten van renovatie bestrijdt de stichting deze argumenten. Volgens de stichting is het gebouw technisch niet verouderd, is er lang niet zo veel asbest aanwezig als beweerd en zijn de kosten van renovatie zelfs lager ingeschat dan de stichting presenteerde tijdens de raadsinformatiebijeenkomst op 19 februari 2018. Ambtenaren van de gemeente Tilburg en de verantwoordelijk wethouder zijn volgens de stichting niet ingegaan op de resultaten van de genoemde onderzoeken en daarom is de stichting van mening dat hun bezwaar tegen de sloop van het blauwe gebouw nog niet is afgehandeld.

Standpunt gemeentebestuur

Er loopt inderdaad nog een beroepsprocedure tegen de afwijzing van de aanvraag om het blauwe gebouw als gemeentelijk monument aan te wijzen, maar dat is geen reden om de bestemmingsplanprocedure stil te leggen. Het pand geniet geen voorbescherming op basis van de monumentenverordening en kan dus worden gesloopt. Ook in het scenario dat de rechter het beroep gegrond zou verklaren en het pand alsnog de gemeentelijke monumentenstatus krijgt, is slopen niet uitgesloten. Er moet dan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de sloop en dan wordt er een nieuwe afweging gemaakt. De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is dus voldoende aannemelijk.

Conclusie

Deel d van zienswijze 12 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De beroepsprocedure is geen reden om de bestemmingsplanprocedure stil te leggen. De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is dus voldoende aannemelijk.

Bijlagen:

1. E-mail aan planteam
2. Onderzoek akoestische situatie Lange Nieuwstraat
3. Samenvatting opmerkingen omgevingsdialoog/proces

Bijlage 1 - E-mail aan planteam

Van: Dorp, Bram van

Verzonden: donderdag 30 augustus 2018 21:54

Aan: [REDACTED]

CC: Vries, Berend de

Onderwerp: Betr. procedure besluitvorming

Beste planteamleden,

Hopelijk hebben jullie een goede vakantie gehad of staat dit voor sommigen wellicht nog op de planning!

Hierbij informeer ik jullie over de voortgang m.b.t. de besluitvorming.

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorend collegeadvies is gereed voor behandeling in het college op 4 september a.s. Tevens zijn gemeente en initiatiefnemer tot overeenstemming gekomen over een anterieure overeenkomst waarin onder meer het kostenverhaal is vastgelegd. Deze overeenkomst wordt tevens in de collegevergadering van 4 september behandeld en kan vervolgens, indien het college besluit hiermee in te stemmen, ondertekend worden.

Conform onze werkafpraak ga ik hierbij tevens in op de hoofdlijnen van ons ambtelijk advies aan het college:

Advies

Wij adviseren het college om het ontwerpbestemmingsplan Spoorzone, 7^e herziening (Besterdring 235), dat de bouw van maximaal 150 appartementen mogelijk maakt op de hoek van de Besterdring en de Burgemeester Brokxlaan en het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarden, ter visie te leggen voor zienswijzen. Tevens adviseren wij het college de exploitatie en ontwikkelovereenkomst (anterieure overeenkomst) aan te gaan met de ontwikkelaar.

Hoofddargumentatie

Wij zijn van mening dat het voorliggende plan (versie 30 mei) stedenbouwkundig inpasbaar is. In het eindvoorstel vanuit ontwikkelaar is in de vierde bouwlaag een setback voorgesteld van ca. 4 meter (ca. 500m² volume reductie). De planaanpassing heeft een positief effect t.a.v. de privacy en bezonning voor de omliggende woningen en leidt tot een vermindering van de impact omdat de 4^e bouwlaag visueel minder zichtbaar zal zijn vanuit de achtertuin. Dit blijkt uit de 3D modellen/bezonningsstudies die zijn gepresenteerd tijdens de planteambijeenkomsten en de referentiebeelden. Qua bezonning is ook gekeken buiten de voor het bestemmingsplan relevante maanden, waarbij is gebleken dat de schaduw buiten de achtergevels van de woningen blijft. Qua privacy is in het plan rekening gehouden met het vergroten van de afstand van het gebouw en de oriëntatie van de appartementen op het zuiden waardoor de slaapgedeelten op het noorden zijn gesitueerd. Het gebouw kent daarnaast meerdere galerijontsluitingen waardoor sprake is van relatief korte galerijen. In de nadere uitwerking van de architectuur zal, in overleg met jullie als planteam, het aspect privacy verder worden geborgd, o.a. in het gevelontwerp en toepassing van groen.

Jullie advies om de gehele vierde bouwlaag te schrappen nemen wij niet over richting college. De vier bouwlagen in het middendeel vinden wij stedenbouwkundig gewenst en gemotiveerd, passend bij de

(toekomstige) bebouwing in Theresia Oost en West. De setback komt de impact ten goede. Initiatiefnemer heeft jullie advies in overweging genomen. De initiatiefnemer kan echter dit advies niet overnemen, omdat dit niet past binnen zijn financiële doelstellingen, gebaseerd op het volume zoals opgenomen in de intentieverklaring uit 2013 tussen gemeente en ontwikkelaar (17.000 m² bvo). Het plan herbergt daarnaast een aantal duurdere componenten, zoals de benodigde grondaankoop, de overkragingen aan de Burgemeester Brokxlaan en de bijzondere architectuur (bijv. de nader uit te werken bekroning van het hoogte-accent aan de Besterdring). Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan is het aantal bouwlagen in het stedenbouwkundig plan in het middendeel reeds verlaagd van 5 naar 4 bouwlagen. Het door initiatiefnemer geschetste alternatief, namelijk een bouwplan dat past binnen het vigerend bestemmingsplan uit 2010, wordt door geen van de betrokken partijen gedragen.

Planteamadvies

Beide documenten, het planteamadvies van 30 november 2017 en de toevoeging (gemaild op 15 juni 2018), maken onderdeel uit van de collegenota. De kern van het advies is tevens verwerkt in de collegenota zelf. Na besluitvorming door het college krijgt de gemeenteraad een afschrift van het collegebesluit en bijbehorende stukken. De gemeenteraad wordt in dit stadium echter nog niet om besluitvorming gevraagd. Eerst volgt een zienswijzentermijn van 6 weken. Pas na behandeling van eventuele zienswijzen zal het college een voorstel voorbereiden voor de gemeenteraad om het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd n.a.v. eventuele zienswijzen) vast te stellen. Het planteamadvies en de toevoeging maken onderdeel uit van deze besluitvorming door de raad.

Planteambijeenkomst

 zal jullie in de loop van volgende week uitnodigen voor een nieuwe planteambijeenkomst en bereid de agenda voor.

Inloopavond

Gedurende de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zal een brede inloopavond georganiseerd worden voor belangstellenden. Tijdens deze avond kunnen geïnteresseerden kennis nemen van de plannen en voor vragen kan men terecht bij vertegenwoordigers van initiatiefnemer en gemeente. Uiteraard zouden wij het zeer op prijs stellen als er tevens vertegenwoordiging vanuit het planteam aanwezig is op deze avond. Datum en plaats moeten nog worden vastgelegd.

Mochten er nog vragen zijn, schroom niet om te bellen of te mailen.

Met vriendelijke groet,
Dorp, Bram van

Gemeente Tilburg
Projectleider Stedelijke Ontwikkeling
T 013- 5425501
M 06- 50539783
E bram.van.dorp@tilburg.nl
aanwezig: maandag t/m donderdag

www.tilburg.nl | facebook.com/gemeentetilburg | twitter.com/gemeentetilburg

*Disclaimer: Voor de goede orde deelt deze persoon mede dat zij niet het mandaat heeft om de Gemeente Tilburg te binden; daartoe is per separaat geval – dus indien van toepassing ook betreffende de onderhavige kwestie – de nog te verlenen toestemming nodig van het College of de Raad van de gemeente Tilburg.

Van: Dorp, Bram van

Verzonden: vrijdag 29 juni 2018 7:34

Aan: [REDACTED]

CC: Vries, Berend de

Onderwerp: Betr. procedure besluitvorming

Beste planteamleden,

Allereerst nog hartelijk dank voor jullie advies en de tijdige aanlevering daarvan.

De afgelopen weken is gewerkt aan het finaliseren van het ontwerpbestemmingsplan op basis van het laatste stedenbouwkundig ontwerp met inachtneming van het planteamadvies van 15 juni jl. De aanpassingen van alle benodigde onderzoeken en de verwerking daarvan in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan, vergen meer tijd dan verwacht.

Separaat aan deze werkzaamheden hebben gesprekken plaatsgevonden tussen gemeente en initiatiefnemer over de vervolgovereenkomst. Deze 'anterieure overeenkomst' is nodig omdat hierin onder andere het zogenaamde 'kostenverhaal' op grond van het Besluit ruimtelijke ordening wordt vastgelegd. De gesprekken verlopen goed, maar hebben tot op heden nog niet geleid tot definitieve overeenstemming.

Aangezien de totstandkoming van deze twee producten (het ontwerpbestemmingsplan en de anterieure overeenkomst) meer tijd kost dan verwacht, zal er op 3 juli a.s. geen collegevoorstel kunnen worden behandeld.

Ik zal jullie op de hoogte houden van het proces van besluitvorming de datum van behandeling. Voor vragen kunnen jullie mij via onderstaande contactgegevens bereiken. Vanaf maandag ben ik weer op kantoor.

Met vriendelijke groet,

Dorp, Bram van

Gemeente Tilburg

Projectleider Stedelijke Ontwikkeling

T 013- 5425501

M 06- 50539783

E bram.van.dorp@tilburg.nl

aanwezig: maandag t/m donderdag

www.tilburg.nl | facebook.com/gemeentetilburg | twitter.com/gemeentetilburg

*Disclaimer: Voor de goede orde deelt deze persoon mede dat zij niet het mandaat heeft om de Gemeente Tilburg te binden; daartoe is per separaat geval – dus indien van toepassing ook betreffende de onderhavige kwestie – de nog te verlenen toestemming nodig van het College of de Raad van de gemeente Tilburg.

Voor Roxanne Bleijenberg
Van Peter Glerum
Datum 1 november 2018
Onderwerp geluidreflectie bestemmingsplan Besterdring

Inleiding

Bewoners hebben de vrees uitgesproken dat door realisatie van het nieuwe gebouw meer geluidhinder ontstaat door onder andere geluidreflectie.

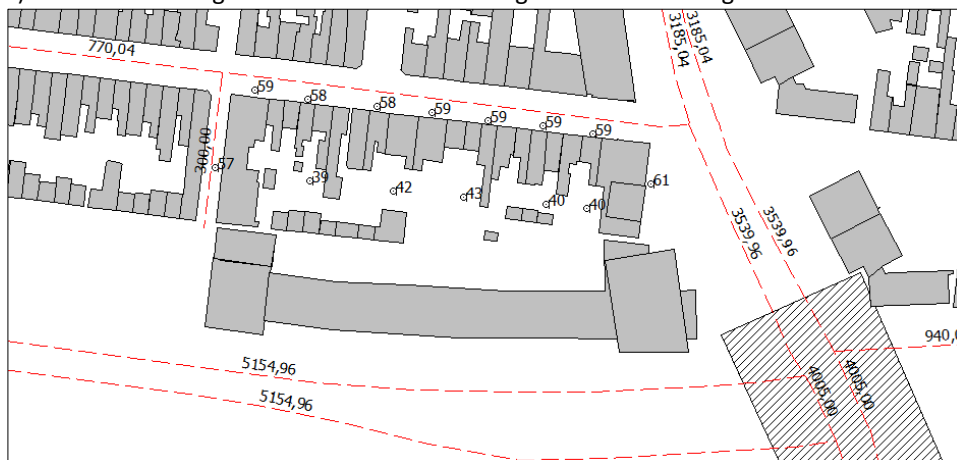
In bijgaande notitie zijn de resultaten weergegeven van geluidberekeningen waarbij de geluidreflectie en afscherming van de nieuwe en bestaande bebouwing is beschouwd m.b.t. de achterliggende woningen. Hierbij is gebruik gemaakt van het rekenmodel van Peutz. In dit rekenmodel zijn de gebouwen op hoogte ingevoerd en is rekening gehouden met geluidreflecties. Gerekend is volgens het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Er zijn twee situaties vergeleken: de bestaande situatie met het bestaande blauwe gebouw en de bestaande situatie met de geplande nieuwbouw.

Wegverkeerslawaai

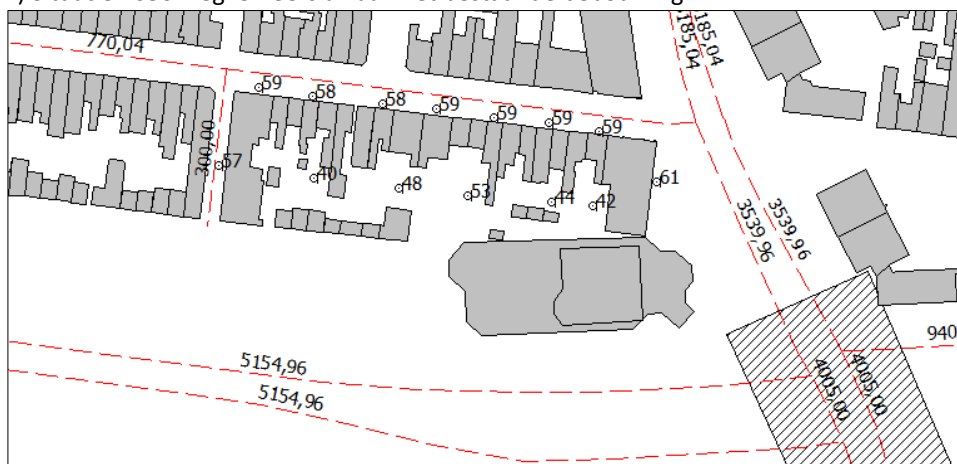
In onderstaand plaatjes zijn de berekende geluidsniveaus van de omliggende wegen samen weergegeven vanwege het wegverkeerslawaai op een hoogte van 4 meter. De geluidsniveaus zijn de berekende geluidbelastingen exclusief de aftrek die op grond van artikel 110g Wgh mag worden toegepast. De cijfers bij de wegvakken geven de gehanteerde totaal verkeersintensiteiten weer. Gebruik is gemaakt van de verwachte verkeersintensiteiten voor het prognosejaar 2030.

Geluidsniveaus L_{den} op waarnemhoogte 4 meter.

1) Situatie 2030 wegverkeerslawaai met nieuw gebouw Besterdring.



2) Situatie 2030 wegverkeerslawaai met bestaande bebouwing



Conclusie

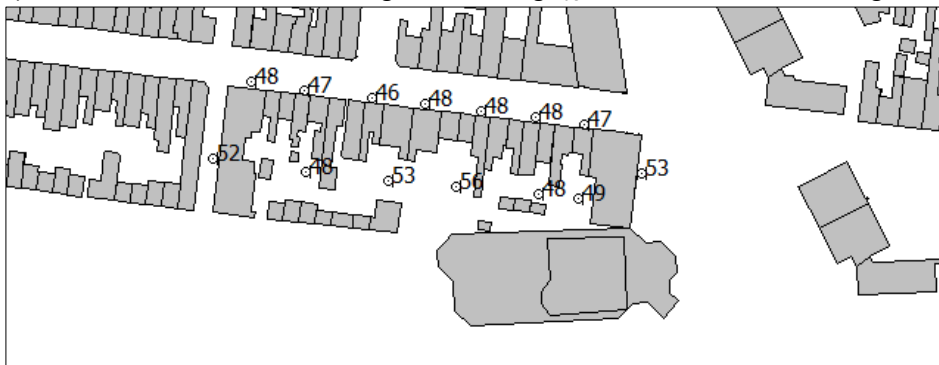
Aan de lange Nieuwstraat zelf is geen verschil te zien in optredende geluidbelastingen. In de tuinen nemen de geluidbelastingen wegverkeerslawaai af door realisatie van het nieuwe gebouw. De berekende verschillen bedragen 1 tot 10 dB. Door de grotere lengte van het nieuwe gebouw t.o.v. de bestaande bebouwing is de afschermende werking t.g.v. het wegverkeerslawaai groter.

Railverkeerslawaai

3) Situatie 2030 geluidbelasting railverkeerslawaai L_{den} met nieuw gebouw Besterdring.



4) Situatie 2030 railverkeerslawaai geluidbelasting L_{den} met bestaande bebouwing Besterdring



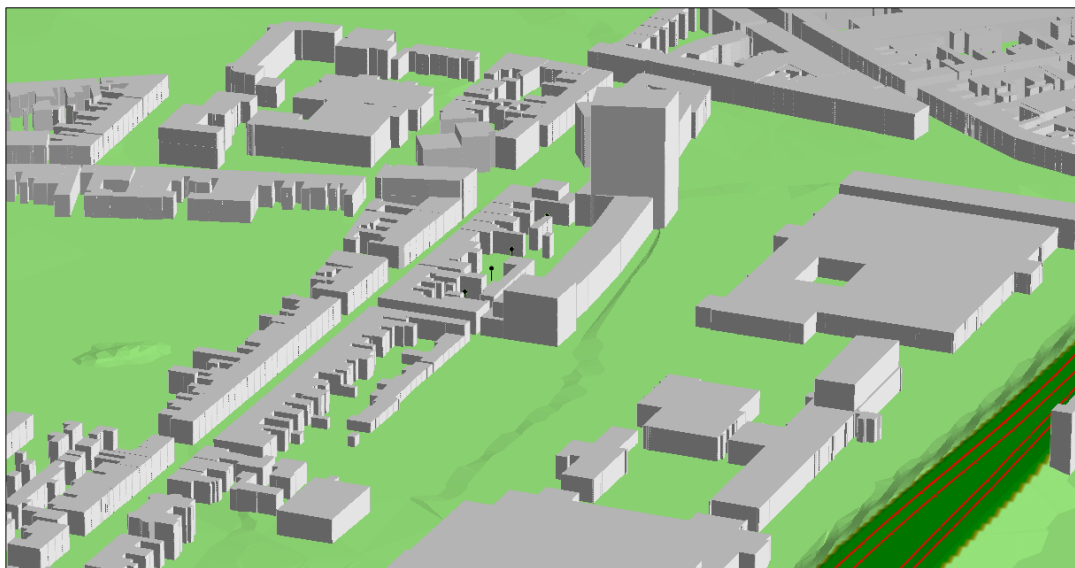
Conclusie

Aan de Lange Nieuwstraat zelf is vrijwel geen verschil te zien in optredende geluidbelastingen. De berekende geluidbelasting is met de nieuwe bebouwing maximaal 1dB minder. In de tuinen nemen de geluidbelastingen t.g.v. railverkeerslawaai af door realisatie van het nieuwe gebouw. De berekende verschillen bedragen 1 tot 5 dB. Door de grotere lengte het nieuwe gebouw t.o.v. de bestaande bebouwing is de afschermende werking t.g.v. het railverkeerslawaai groter.

Met vriendelijke groet,
Peter Glerum
adviseur milieu

Bijlagen:
Geluidmodellen.

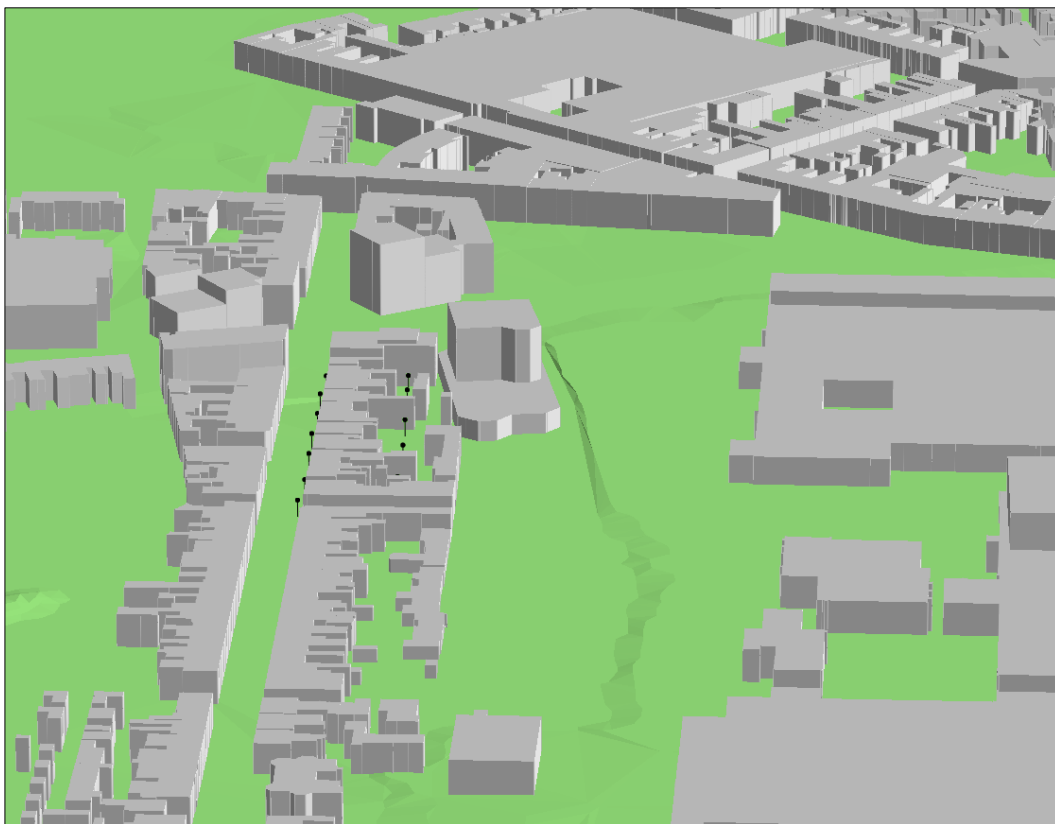
Geluidmodel bestaande situatie met nieuwbouw



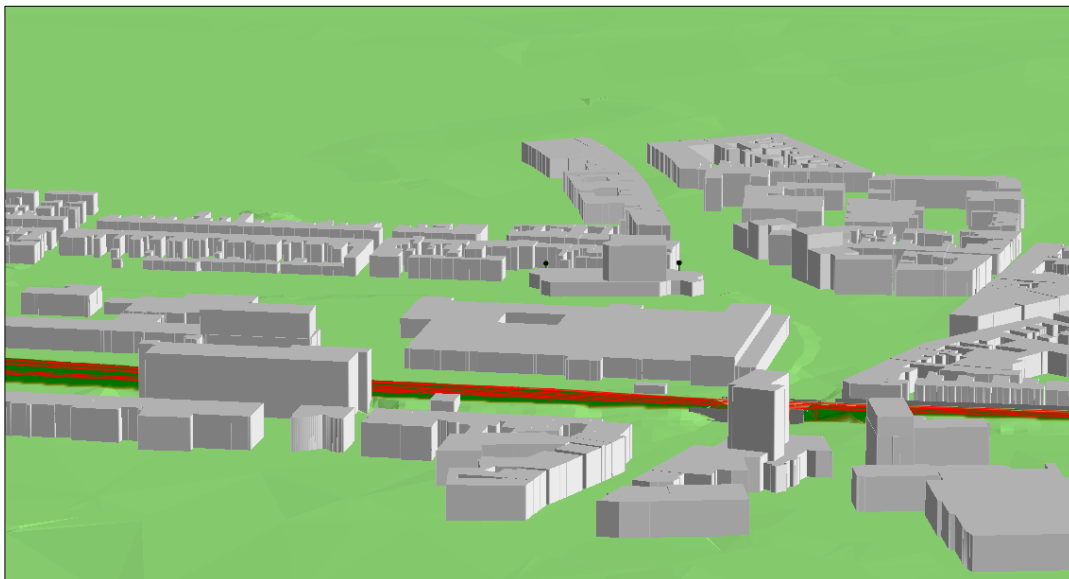
Geluidmodel bestaande situatie met nieuwbouw - zicht vanuit het spoor



Geluidmodel bestaande bouw



Geluidmodel bestaande bouw - zicht vanuit het spoor



Samenvatting van opmerkingen op de omgevingsdialoog/het proces

Behorende bij zienswijze 2 planteam Besterdring 235

- I. **Het planteam had andere verwachtingen van het vervolg van het proces na de bespreking in de commissievergadering Vestigingsklimaat op 19 februari 2018. De wethouder heeft toegezegd een onderzoek te doen naar vermindering van het bouwvolume, opnieuw het gesprek aan te gaan met alle betrokkenen en afspraken over de omgevingsdialoog vast te leggen in het koersdocument Spoorzone. Toch was het planteam vervolgens, naar eigen zeggen, opnieuw de enige onderhandelende partij tegenover de projectontwikkelaar.**

Standpunt gemeente

Wij hebben niet toegezegd dat de gemeente opnieuw in onderhandeling zou gaan met de projectontwikkelaar over het bouwvolume. Wel zijn door de zorgen van de gemeenteraad over het bouwvolume overgebracht aan projectontwikkelaar en is ontwikkelaar opgeroepen om hierover in overleg te treden met het planteam. Als gevolg hiervan is het proces van de omgevingsdialoog opnieuw doorlopen en is door ontwikkelaar tijdens de planteamsessies getracht door verdere planaanpassing beter tegemoet te komen aan de belangen van de omwonenden. Zie voorts hetgeen hierover is vermeld in het planteamverslag van 9 april 2018. De gemeente heeft als ondersteuning aangeboden dat het planteam met specialistische vragen terecht kan bij ambtelijke vakdisciplines van de gemeente.

- II. **Overleg tussen het planteam en de ontwikkelaar heeft uiteindelijk geleid tot meer inzicht in de impact van het gebouw voor omwonenden. Het verzoek van het planteam was om het middendeel te verlagen naar drie bouwlagen in plaats van vier. Dit houdt in een reductie van 14 appartementen (1.351 m²) en nog steeds een toename van 45% ten opzichte van het bestemmingsplan Spoorzone. Het eindbod was echter een setback van vier meter op de vierde bouwlaag. Volgens het planteam heeft de wethouder hen uitdrukkelijk verzocht om hiermee in te stemmen, omdat de onderhandelingen anders mogelijk zouden mislukken en de ontwikkelaar een plan zou ontwikkelen conform de parameters van het vigerende bestemmingsplan Spoorzone.**

Standpunt gemeente

De projectontwikkelaar heeft tot besluit van de omgevingsdialoog inzake het bouwvolume een eindvoorstel gedaan aan het planteam. Aan het planteam is niet gevraagd om hiermee in te stemmen maar om een advies te geven in het kader van gemeentelijke besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan. Dit advies betreft een gekwalificeerd advies en is als zodanig meegewogen in het eindadvies aan het college. Vervolgens heeft ons college hierover een besluit genomen en waar nodig beargumenteerd waarom is afgeweken van het planteamadvies.

Wat door de betrokken wethouder (en door ambtenaren) is uitgesproken is dat er een risico bestaat dat de ontwikkelaar kiest voor een goedkoper plan dat past binnen de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan Spoorzone. Ook moest de gemeente nog tot overeenstemming komen met de ontwikkelaar om het plan dat na de omgevingsdialoog op tafel lag mogelijk te maken (aankoop grond en programma). De betrokken wethouder heeft het planteam na afronding van de onderhandelingen geïnformeerd over de uitkomst daarvan, namelijk dat het stevige onderhandelingen waren en dat er, behalve de reeds toegezegde aanpassingen zoals de setback, geen onderhandelingsruimte meer was.

- III. **Het planteam heeft het gevoel dat de belangen van omwonenden niet behartigd zijn en dat er géén balans is ontstaan tussen de diverse belangen, zoals de wethouder wel beweert in de raadsinformatiebrief van 4 september 2018. Verder wijst het planteam erop dat de wethouder aan de raad schrijft dat het planteam verzoekt om de gehele vierde bouwlaag te verwijderen, terwijl dit genuanceerder ligt. Zij verzoeken om de vierde bouwlaag uit het middendeel te verwijderen. Dit gaat om slechts 14 appartementen.**

Standpunt gemeente

Idealiter is er na het voeren van de omgevingsdialoog consensus tussen alle partijen. Getuige het planteamadvies is dit niet het geval, aangezien het planteam heeft aangegeven teleurgesteld te zijn over het eindvoorstel. Neemt niet weg dat door partijen inspanning is verricht om het plan voor de directe omgeving te verbeteren wat heeft geleid tot een vermindering van het bouwvolume. Hierdoor zijn wij van mening dat met

de voorgestelde planaanpassing een balans is ontstaan tussen de verschillende belangen. In het proces van de omgevingsdialoog (oktober 2017- juni 2018) zijn de volgende afspraken gemaakt en aanpassingen verricht om te komen tot verbetering van het stedenbouwkundig plan:

- Maximale afstand tot achterliggende bebouwing aan de Lange Nieuwstraat;
- Eén smal en verdraaid hoogte-accent zover mogelijk naar de Besterdring (waardoor ontwikkelaar een deel gemeenteground heeft moeten aankopen) en een smal hoogte-accent, tevens verlaagd, zover mogelijk naar het westen in plaats van één breed hoogte accent of drie smalle hoogte-accenten (ten gunste van de bezonning);
- De hoogte accenten zijn tevens zover mogelijk naar de Brokxlaan verschoven (overkraging) zodat de afstand tot de achtertuinten groter zou worden. Ook hiervoor diende ontwikkelaar een Recht van overbouwing met de gemeente overeen te komen;
- Maximering hoogteaccent Besterdring tevens i.v.m. bezonning zijde Besterdring.
- Rekening houdend met het zicht op de Heuvelse kerk vanaf de Besterdring;
- Woningen georiënteerd naar de Burgemeester Brokxlaan (verblijfsruimtes woningen op het zuiden);
- Groene overgangszone op achterliggend terrein;
- Medewerking ontwikkelaar aan een afsluitbaar achterpad voor de omwonenden;
- De mogelijkheid van een 5 meter hoge wand met parkeergarage in het vigerend bestemmingsplan omzetten naar een halfverdiepte parkeergarage met daktuin en groene afscherming waarmee de auto's uit het zicht komen te staan en de inkijk wordt verminderd;
- Van vijf toegestane bouwlagen in het middendeel in het vigerend bestemmingsplan naar vier toegestane bouwlagen in het nieuwe bestemmingsplan;
- Een nieuwe erfafscheiding voor de woningen waar de bestaande gevel in de huidige situatie de erfafscheiding is;
- Geen balkons aan de achterzijde;
- Geen lange doorlopende galerijen maar drie kernen (trappen en liften);
- Toepassing groen bovenop het parkeerdek (pergola);
- De gevel van de galerijzijde (richting de tuinen) wordt voorzien van groen;
- Setback van de 4^e bouwlaag/volumevermindering ter verbetering van de bezonning en impact.

De raadsinformatiebrief d.d. 4 september 2018 waar het planteam naar verwijst is op verzoek van het planteam nog voorgelegd voor een enkele aanvulling alvorens deze naar uw gemeenteraad is verstuurd. De aanvulling die hier namens het planteam destijds is ingediend is verwerkt in de brief. De nuance die door het planteam in deze zienswijze wordt vermeld is destijds niet aangedragen ter verwerking. In het planteamadvies, tevens onderdeel van de besluitvormingsdocumenten, blijkt overigens duidelijk dat het om het middendeel gaat en niet het gehele bouwplan betreft.

IV. Het planteam veronderstelt dat niet alleen de ontwikkelaar, maar ook de gemeente voorstander is van het plan met de setback, omdat het plan moet aansluiten bij de nieuwe stedenbouwkundige inzichten voor de Spoorzone en het vast te stellen koersdocument Spoorzone.

Standpunt gemeente

Een bouwvolume met vijf bouwlagen in het middendeel is eerder gemotiveerd en goedgekeurd in het bestemmingsplan Spoorzone van 2010, passend bij de beoogde toekomstige bebouwing in Theresia Oost en West. Tijdens de omgevingsdialoog met het planteam is beoordeeld dat een plan met vier bouwlagen een verbetering betekent qua bezonning en impact voor de direct omwonenden en is ontwikkelaar bereid gevonden om deze aanpassing door te voeren. Door toepassing van de setback wordt dit effect nog gunstiger. Stedenbouwkundig gezien is een vierde bouwlaag gemotiveerd en gewenst. Zie voorts beantwoording zienswijze 2b.

V. Het planteam zijn van mening dat de belangen van omwonenden niet zijn meegewogen toen de intentieverklaring van 2013 tussen de gemeente en de ontwikkelaar tot stand kwam. Hierin is o.a. een inspanningsverplichting opgenomen om te komen tot een bouwvolume van 17.000 m².

Standpunt gemeente

Bij de totstandkoming van de intentieverklaring in 2013 zijn de belangen van omwonenden wel meegewogen. Dit blijkt onder meer uit de voorwaarden die zijn opgenomen. Zo zijn in de betreffende intentieverklaring onder meer de voorwaarden opgenomen dat er aandacht dient te zijn voor de privacy van de omliggende

woningen, dat de bouwhoogte op het achterterrein beperkt moet zijn (maximaal 5 meter) uit het oogpunt van een acceptabele schaalovergang en daglichttoetreding van de bestaande laagbouw aan de Lange Nieuwstraat en dat er sprake moet zijn van een kwalitatief hoogwaardige gevel van de parkeergarage of afscherming m.b.t. het aanzicht vanuit de tuinen aan de Lange Nieuwstraat alsmede een groen, landschappelijke inrichting van het dak van een eventuele parkeergarage.

Voorts is opgenomen dat de intentieverklaring een inspanningsverplichting van het college betreft wat onverlet laat de bevoegdheden van de gemeenteraad, waaronder het nemen van nadere besluiten naar aanleiding van zienswijzen en bezwaren tegen het grotere bouwvolume op grond van onder meer privacy en bezonning.

De belangen van omwonenden zijn dus wel meegewogen in de totstandkoming van de intentieverklaring uit 2013.

- VI. Het planteam wijst erop dat de wethouder hen onjuist geïnformeerd heeft over de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan Spoorzone. Dat bestemmingsplan zou volgens de wethouder nog altijd manifest zijn en 'zonder veel omhaal' kunnen worden uitgevoerd. Er rust echter een uitwerkingsplicht op de betreffende gronden en dat betekent dat er in de uitwerkingsplanprocedure nog bezwaar zou kunnen worden gemaakt en dat de gemeenteraad bij grote tegenstand toch nog het laatste woord zou kunnen hebben.**

Standpunt gemeentebestuur

Het klopt dat het vigerende bestemmingsplan Spoorzone nog manifest was. Ook klopt het dat er in dat plan een uitwerkingsplicht rust op het perceel, waardoor eerst een uitwerkingsplan zou moeten worden gemaakt, voordat er een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd voor bouwen. Het 'bouwverbod' hangt samen met de uitwerkingsplicht. Ofwel, als ontwikkelaar een plan indient dat past binnen de uitwerkingsregels, kan tevens een omgevingsvergunning voor bouwen worden aangevraagd. De procedure van een uitwerkingsplan is bovendien beperkt ten opzichte van een bestemmingsplanprocedure. Er zijn wel bezwaarmogelijkheden, maar alleen belanghebbenden mogen zienswijzen indienen en een uitwerkingsplan wordt vastgesteld door het college. Met betrekking tot wie het laatste woord heeft: alleen aan het college kan de opdracht worden toebedeeld om een uitwerkingsplan vast te stellen. Die bevoegdheid ligt bij het college, niet bij de gemeenteraad. Het is natuurlijk wel zo dat de raad het hoogste orgaan is van de gemeente. De raad controleert het college en kan het college ter verantwoording roepen. Dit neemt niet weg dat de opdracht om een uitwerkingsplan vast te stellen uitsluitend aan het college kan worden toebedeeld.

- VII. Volgens het planteam motiveren de gemeente en de ontwikkelaar de zeer beperkte afname van het bouwvolume van 3% onder andere door te beweren dat een grotere afname hoge kosten met zich mee brengt. Het planteam heeft naar eigen zeggen onvoldoende inzicht en expertise om dit te kunnen controleren. Het planteam wenst inzicht in een uitwerking van de kosten en opbrengsten van het huidige plan én van een alternatief plan zonder overkraging en met drie bouwlagen in het middendeel.**

Standpunt gemeentebestuur

Er bestaat geen alternatief plan zonder overkraging en met drie bouwlagen in het middendeel. Dit is nimmer als alternatief plan voorgesteld door ontwikkelaar. Wij vragen ons dus af wat de relevantie is van dit onderzoek en, daarnaast, wie dit onderzoek gaat betalen om hier inzicht in te verkrijgen. Het is niet de rol van de ontwikkelaar om dit inzichtelijk te laten maken. Het moge overigens duidelijk zijn dat een bouwplan met een verlies van 14 appartementen negatieve gevolgen heeft voor de financiële opbrengst. In de planteamvergaderingen is door ontwikkelaar in algemene zin toegelicht wat het financieel betekent als in het middendeel een bouwlaag zou worden geschrapt. De ontwikkelaar heeft op basis van het verzoek van het planteam om een bouwlaag te verwijderen een zelfstandige afweging gemaakt, mede in hoeverre dit past binnen de financiële doelstellingen van zijn project. In zijn eindvoorstel kiest ontwikkelaar er niet voor om een bouwlaag in het middendeel te verwijderen, maar wel om een setback toe te passen waarbij alle overige afspraken en ontwerpkeuzes in stand blijven. Het collegebesluit bestaat, zoals blijkt uit de collegenota, uit een meer integrale afweging waarbij naast de afweging van de ontwikkelaar en het belang van omwonenden ook naar de ruimtelijke component wordt gekeken (namelijk, hoe komt het plan er uit te zien in de stedelijke context en wat zijn de uiteindelijke effecten op bezonning, privacy en impact).

- VIII. Het planteam is van mening dat zij gedurende het gehele proces onjuist en onvolledig geïnformeerd is. Het planteam heeft veel moeite moeten doen om relevante informatie te verkrijgen. Het was het planteam bijvoorbeeld lange tijd niet duidelijk dat er in het vigerende bestemmingsplan een bouwverbod geldt. Het vermeende risico dat de ontwikkelaar een lelijk en ongunstig gelegen gebouw zou ontwerpen, passend in het geldende plan, heeft voor spanning gezorgd binnen het planteam. Zij vragen zich af hoe reëel het überhaupt is dat er een plan ontwikkeld wordt binnen de uitwerkingsregels. Verder vindt het planteam het onterecht dat de afspraken uit de intentieverklaring in eerste instantie als vaste uitgangspunten zijn genomen voor de planontwikkeling. Het planteam is van mening dat de gemeente geen ondersteunende rol heeft gespeeld in het proces. Tot slot hebben zij kosten moeten maken voor juridische ondersteuning bij het schrijven van deze zienswijze. Het planteam vraagt een vergoeding van deze kosten.**

Standpunt gemeentebestuur

Wij betreuren dat het planteam dit gevoel hebben overgehouden aan dit doorlopen proces. Getracht is om op zorgvuldige wijze aan de informatiebehoefte te voldoen. Bij aanvang van elke bijeenkomst zijn in de presentatie de vragen en actiepunten van de vorige bijeenkomst opgesomd en voorzien van antwoord. Tevens is aangeboden dat planteamleden met specialistische vragen bij de ambtelijke vakdisciplines van de gemeente terecht kunnen en de betrokken projectarchitect was bereid om bepaalde ontwerp vragen zoals bezonning zo goed mogelijk in beeld te brengen. Als voorbeelden dienen de 3D modellering van het plan waarbij iedere minuut van de dag de bezonningseffecten nauwkeurig in beeld konden worden gebracht, de maquette en de referentiebeelden die zijn gezocht om een beeld te krijgen van het uitzicht vanuit de tuinen op de nieuwbouw. Daarnaast is door de gemeente een concept planteamadvies opgesteld op basis van de signalen die zijn opgevangen tijdens de planteambijeenkomsten op basis waarvan het planteam hun advies konden opstellen. De betrokken projectontwikkelaar maakt zich hard voor voorliggend bouwplan. Mocht het niet lukken om dit bouwplan te realiseren, behoudt ontwikkelaar zich het recht om terug te vallen op bestaande planologische rechten als vertaald in het bestemmingsplan Spoorzone uit 2010.

T.a.v. de uitgangspunten voor de planontwikkeling is tijdens de eerste planteambijeenkomst duidelijkheid verstrekt over het afsprakenkader tussen gemeente en ontwikkelaar. Het planteam maakt onvoldoende aannemelijk dat dit afsprakenkader niet als uitgangspunt genomen had mogen worden. Aan de planteamleden is aangegeven dat deelname aan het planteam niet betekent dat planteamleden daarmee geen mogelijkheid meer zou hebben om zienswijzen in te dienen. Uiteraard blijven die rechten in stand. Met het planteam is niet afgesproken dat de kosten die gemoeid zijn met het opstellen van een zienswijze vergoed zouden worden. Dit is voor eigen kosten. Voor juridische ondersteuning kunt u eventueel een rechtsbijstandverzekering afsluiten.

- IX. Het planteam verwijst naar de betekenis van het gekwalificeerd adviesrecht dat hen is toebedeeld en is van mening dat het college moet motiveren waarom zij van het planteamadvies afwijkt en dit aan de gemeenteraad moet voorleggen, gezien het feit dat de ontwikkelaar niet aan alle wensen van het planteam tegemoet komt.**

Standpunt gemeentebestuur

Verwijzend naar de inhoud van het betreffende collegebesluit alsmede naar de mail welke voorafgaande aan de behandeling van de betreffende collegenota aan het planteam is verzonden, bestrijden wij dat niet gemotiveerd is waarom afgeweken is van het planteamadvies. In beide stukken is immers een motivering opgenomen waarom is afgeweken t.a.v. het planteamadvies. Zie ook de beantwoording van zienswijze 1f.

- X. Het planteam stelt dat de gemeente aan haar inspanningsverplichting richting de ontwikkelaar heeft voldaan door het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen. Het planteam wijst erop dat er geen resultaatsverplichting is.**

Standpunt gemeentebestuur

Wij staan achter het plan zoals het nu voorligt. Het plan past in de visie op de Spoorzone, het voldoet aan het principe van een goede ruimtelijke ordening, het voorziet in de behoefte aan middeldure huurwoningen en het bouwvolume van 16.500 m² vinden wij passend. Verder is het zo dat op het besluit om een ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen altijd een besluit van de gemeenteraad moet volgen over het al dan niet vaststellen van het plan.