

## **Notitie behandeling zienswijze bestemmingsplan 'Reit 2007, 4e herz. (Bredaseweg 331A)'**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Reit 2007, 4e herz. (Bredaseweg 331A)' heeft van maandag 22 oktober 2018 tot en met 3 december 2018 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder. Bij de gemeente zijn gedurende de periode van tervisielegging 5 zienswijzen van 8 omwonenden ingekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk. Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

**N.B.:** in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

### **ZIENSWIJZE 1: ARAG RECHTSBIJSTAND, NAMENS BEWONER ST. OLOFLAAN**

- a. Reclamant plaatst vraagtekens bij de noodzaak de voorziene woningen op te richten. Er wordt daarmee namelijk niet voorzien in een reële vraag.

#### **Reactie gemeente**

De gemeente Tilburg maakt samen met acht andere gemeenten deel uit van de regio Hart-van-Brabant. In deze regio maken de gemeenten periodiek samen met de provincie Noord-Brabant afspraken over de kwantitatieve woningbouwopgave, dit voor een voortschrijdende tienjaarsperiode. Basis hiervoor vormt de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, waarvan de recentste dateert uit mei 2017. In de periode 2017-2027 bedraagt de bouwopgave voor Tilburg ruim 9.600 woningen. Het plan tot de bouw van 4 woningen, past binnen de gemeentelijke bouwopgave in regionale context. Daar komt nog bij dat er voor deze 4 kavels concrete kopers aanwezig zijn.

- b. De bouw van de woningen zal leiden tot stevige aantasting van het goede woon- en leefklimaat omdat 2 woningen grenzen aan de tuin van reclamant. Het belang van omwonenden is niet bij het besluit meegewogen.

#### **Reactie gemeente**

De huidige bestemming volgens het bestemmingsplan Reit 2007 is bedrijventerrein. Het perceel bevat 2 bouwvlakken met een maximaal toegestane bouwhoogte van 5 meter (zie volgende figuur).



Het meest noordelijke bouwvlak is tegen de percelen St. Oloflaan 38 en 36 en op korte afstand van de woning St. Oloflaan 34 gelegen. Dit houdt in dat in de huidige planologische situatie op korte afstand van het perceel van reclamant bebouwing met een hoogte van 5 meter ten behoeve van een bedrijf met milieucategorie 2 mogelijk is.

In het ontwerp bestemmingsplan is op de volgende wijze rekening gehouden met de belangen van omwonenden.

- a. Het bouwvlak is op 3 meter uit de perceelgrens gelegd en het tussenliggend gebied is aangemerkt als onbebouwd erf;
- b. De maximale bouwhoogte van het bouwvlak dat gelegen is achter het perceel van reclamant is

vastgelegd op 3,5 meter;

- c. Van de overige 3 bouwvlakken is de bouwhoogte van het deel gelegen nabij de tuinen van burens ook maximaal 3,5 meter. Het bouwdeel dat daar haaks op het 1-laags gedeelte staat, mag maximaal 7 meter hoog worden, waarbij het deel van het pand dat gericht is op de tuinen aan de St. Oloflaan vanaf een hoogte van 3m uitsluitend van een blinde gevel dient te zijn voorzien, zodat de inkijk in de tuinen zoveel mogelijk wordt beperkt.
- c. De formulering van blinde gevel is onvoldoende om de privacy van omwonenden te beschermen. De ramen moeten weliswaar ondoorzichtig worden maar kunnen wel geopend worden waardoor inkijk in de tuinen mogelijk is. Ook de zijgevel dient als blinde gevel uitgevoerd te worden.

**Reactie gemeente**

Deze zienswijze is deels gegrond. Het betreft de ramen op de verdieping aan de zijde van Sint Oloflaan. In het bestemmingsplan wordt een regeling toegevoegd zodat deze ramen die in de blinde gevel komen geen zicht geven op de achtergelegen percelen.

- d. Het rechtse bouwblok is gelegen op 3 meter van de tuin van reclamant terwijl de toezegging was dat dat 5 meter zou bedragen.

**Reactie gemeente**

Volgens mededeling van de initiatiefnemer is in de gesprekken tussen deze reclamant en de toekomstige bewoner van dit perceel afgesproken dat de woning zou gaan bestaan uit één bouwlaag, op 3 meter van de perceelsgrens. Dit is vastgelegd in het ontwerp bestemmingsplan. Op grond van de algemene bestemmingsplanregeling in de gemeente Tilburg is het in de bebouwde kom over het algemeen mogelijk dat er op de perceelsgrens een bijgebouw van burens komt met een goothoogte van 3 meter en, onder een afschuininghoek, met een bouwhoogte van 4,5 meter. De geplande woning komt op 3 meter uit de perceelsgrens en wordt maximaal 3,5 meter hoog. Dit is minder dan bij een reguliere woonbestemming het geval zou kunnen zijn.

- e. Weliswaar is getracht bebouwing aan de achterzijde van de nieuwe woningen te voorkomen, maar met de gekozen regeling is vergunningvrij bouwen nog mogelijk. Reclamant verzoekt om naast de perceelsgrens een bestemming Groen op te nemen.

**Reactie gemeente**

De landelijke wetgever heeft vergunningvrij bouwen expliciet mogelijk gemaakt in het Besluit omgevingsrecht. De gemeente heeft geen mogelijkheid om dit vergunningvrij bouwen via een bestemmingsplan uit te sluiten.

- f. Reclamant vreest dat door dit bouwplan de bomen op het perceel, gelegen achter zijn tuin, gekapt zullen worden.

**Reactie gemeente**

In en rondom het plangebied zijn geen bomen gelegen die op de Boomwaardezoneringskaart zijn opgenomen. Er is een groeninventarisatie van de locatie opgesteld. Deze inventarisatie is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, paragraaf 3.5.

Op deze inventarisatie is 1 boom (notenboom) als te behouden aangeduid. Inmiddels is deze echter tijdens een storm omgewaaid. Voor alle overige bomen en struiken geldt dat deze niet behoudens waardig zijn en een kapvergunning kan worden verleend. Alle bomen staan op het eigen terrein. Deze kapvergunning wordt pas verleend nadat het bestemmingsplan in werking is en er dus gebouwd kan gaan worden. Aan de kapvergunning zal een herplantplicht van 8 bomen worden gekoppeld. De toekomstige bewoners hebben afgesproken om minimaal 2 bomen op hun kavel te planten.

- g. Reclamant constateert dat er geen onderzoek is gedaan naar de natuurwaarden. Een quickscan flora en fauna is niet verricht. Dat er dan ook niet in strijd met natuur wet- en regelgeving wordt gehandeld is dan ook onbegrijpelijk geformuleerd en in ieder geval in strijd met de Wet Natuurbescherming.

**Reactie gemeente**

Voor de Oude Stad Tilburg, waarbinnen het plangebied van dit plan is gelegen, is een algemeen onderzoek gedaan naar voorkomende beschermde dieren. Op basis van dit onderzoek is er een gebiedsontheffing verleend voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen. De filosofie achter deze gebiedsontheffing is dat door een onderzoek te doen voor het gehele gebied we inzicht hebben waar beschermde soorten voorkomen. Vervolgens worden bij alle nieuwbouwplannen in dat gebied

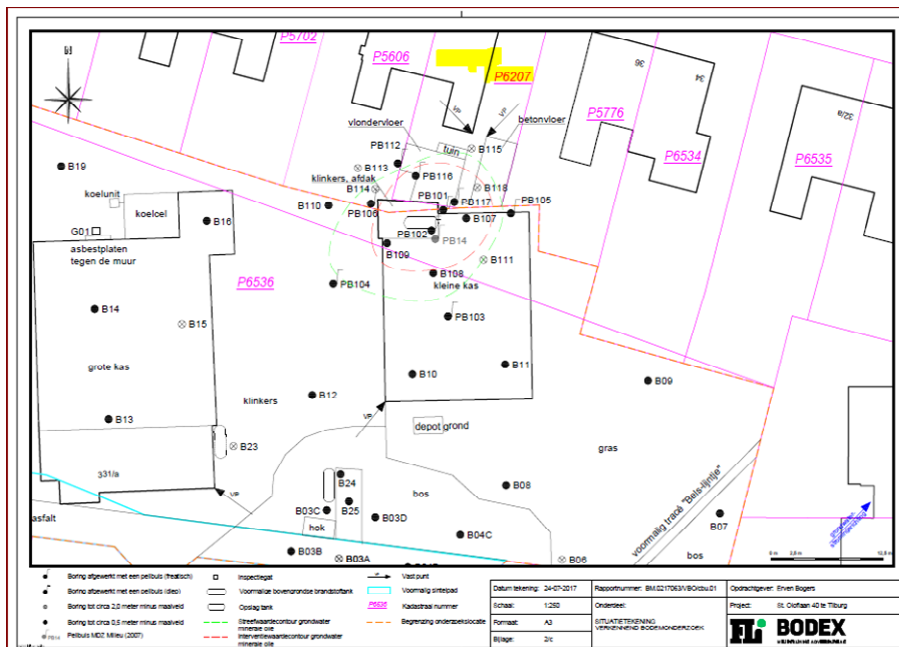
maatregelen getroffen ter bescherming van deze beschermde dieren. Per saldo is dit beter voor het behoud van deze soorten dan dat per locatie een onderzoek wordt gedaan en alleen op de locatie waar beschermde soorten worden aangetroffen maatregelen getroffen worden. Er is daarom geen sprake van strijd met de Wet natuurbescherming voor wat betreft gebouw bewonende soorten.

Tevens is in augustus 2018 een omgevingscheck uitgevoerd naar aanwezigheid van beschermde soorten. Deze is als bijlage bij deze notitie gevoegd. Deze omgevingscheck dient enerzijds als voorwaarde voor het gebruik van de gebiedsontheffing; anderzijds is gelet op de aanwezigheid van andere beschermde (niet-gebouw gebonden) natuurwaarden. In de omgevingscheck is vastgesteld dat het plangebied een leefgebied vormt van vogelsoorten waarvan de nesten uitsluitend in de broedperiode beschermd zijn, en van diersoorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezigheid van strenger beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten en niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten) kon op voorhand worden uitgesloten, behalve voor de nationaal beschermde eekhoorn. Eventuele nesten van de eekhoorn zijn alleen in de winter goed waarneembaar. Daarom wordt voor deze soort nog een aanvullende controle uitgevoerd in de winterperiode. Om te voldoen aan de gebiedsontheffing gebouw bewonende soorten worden in de nieuwbouw verblijfplaatsen voor gebouw bewonende soorten aangebracht. Tevens wordt kort voor de sloop nog een laatste check uitgevoerd om zeker te zijn dat er geen dieren gedood worden tijdens de sloop.

- h. Ter plaatse van de St. Oloflaan 38 is bodemverontreiniging aangetroffen. Reclamant vraagt zich af in hoeverre het plangebied en zijn eigen perceel eveneens verontreinigd zijn. Het plan biedt daarin geen inzicht.

#### Reactie gemeente

De verontreiniging is niet op het perceel van reclamant aanwezig. Zie bijgaande tekening (bron: verkennend en nader bodemonderzoek St. Oloflaan 40 te Tilburg, FL Bodex, 26 juli 2017), groene contour.



Situatietekening verkennend onderzoek

De locatie is conform de van toepassing zijnde onderzoeksprotocol NEN 5740 voldoende onderzocht. Ter plaatse van het her te ontwikkelen perceel en gedeeltelijk op de percelen St. Oloflaan 38-40 is bodemverontreiniging aangetroffen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bodemsanering noodzakelijk. Deze sanering is al in beeld gebracht en voor de kosten is een offerte opgesteld. De initiatiefnemers hebben genoegzaam aangegeven financieel rekening te hebben gehouden met deze extra kosten.

- i. Door de eigenaar van het bouwperceel achter de woning van reclamant is toegezegd dat de erfafscheiding middels een blijvende groenvoorziening zal worden uitgevoerd. Reclamant verzoekt deze toezegging in het bestemmingsplan op te nemen middels een voorwaardelijke verplichting.

**Reactie gemeente**

Dit is inderdaad door de initiatiefnemer toegezegd. Om deze toezegging afdwingbaar te maken zal in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen die een erfafscheiding door middel van een blijvende groenvoorziening voorschrijft.

- j. Reclamant vreest waardevermindering van de woning.

**Reactie gemeente**

Omwonenden kunnen, indien en voor zover zij van mening zijn dat er sprake zou zijn van een planologisch nadeel door vaststelling van het bestemmingsplan, een verzoek om tegemoetkoming in de planschade indienen bij de gemeente. Een eventuele toekomstige claim zal op haar merites worden beoordeeld in de daartoe behorende procedure ex artikel 6.1. Wro en nader uitgewerkt in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Gemeente Tilburg 2008. Wij hebben met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. De initiatiefnemer is op de hoogte van de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeverzoek en realiseert zich dat dit extra kosten met zich mee kan brengen.

**CONCLUSIE**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot de volgende aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan:

- Aanpassing definitie blinde gevel
- Opname van een kwalitatieve verplichting m.b.t. erfafscheiding
- Toevoegen Rapport Omgevingscheck Flora en Fauna aan de bijlagen

**ZIENSWIJZE 2 EN 3: BEWONERS ST. OLOFLAAN**

- a. In het plan is onvoldoende rekening gehouden met de privacy van de omwonenden. Door de bebouwing in twee bouwlagen, wordt het huidige uitzicht belemmerd en is er sprake van inkijk in de bestaande tuinen en woningen ten opzichte van de huidige bestemming zonder bewoners. Bij de hoogte is geen rekening gehouden met de 10% afwijking die in het ontwerpbestemmingsplan staat. Er is niet opgenomen dat een dakterras verboden is. Het is logisch om ramen aan de noordzijde boven 2 meter niet toe te staan. Het is logischer de bebouwing op alle percelen aan de zuidkant te plaatsen dan wordt de beperking van privacy eerder verdeeld.

**Reactie gemeente**

Zie reactie bij zienswijze 1 onder punt b. Het is niet aannemelijk dat er op de beganegronde bouwlaag boven 2 meter nog gevelopeningen kunnen worden gerealiseerd die inkijk bieden op het naastgelegen perceel. Een dakterras is niet mogelijk aangezien door de toegelaten bouwhoogte van 3,5m de voor een dakterras verplichte afscheiding niet toe kan worden gestaan.

- b. Er is sprake van stedenbouwkundige willekeur. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is één woning aangepast. Het is logischer dat voor alle percelen te doen. Tevens is een tweede bouwlaag niet in lijn met de bebouwing die eerder al gerealiseerd is bij woningen die later geplaatst zijn tussen de Sint Oloflaan en de Bredaseweg (Bredaseweg 323-a-b-c en 325-a-b-c-d), waar ook maar één bouwlaag is toegepast.

**Reactie gemeente**

De meest oostelijk gelegen woning bevindt zich op korte afstand tot de woningen Bredaseweg 325 t/m 325d en Bredaseweg 327. Om recht te doen aan de privacy van deze woningen is de bouwhoogte bij deze woning beperkt tot één bouwlaag. Deze hoogte sluit aan op de hoogte van de woningen met nummers 323 t/m 325d. Voor de woningen die meer centraal op het terrein zijn gelegen is het onnodig om de bouw mogelijkheden, gelet op de afstanden tot tuinen van omliggende woningen, zo strikt te beperken. Daarom is, onder strikte voorwaarden, een extra bouwlaag bij deze woningen toegestaan.

- c. Bij het bezonningsschema is gerekend met de verkeerde hoogtes, er is geen rekening gehouden met 10% afwijking.

**Reactie gemeente**

Een bezonningsschema is voor een bestemmingsplan waar geen hoogbouw wordt toegelaten, niet vereist. De initiatiefnemer heeft de architect een bezonningsschema laten opstellen en aan enkele omwonenden ter informatie getoond. Hierin zijn de hoogten van de ontwerpen aangehouden en deze passen in het bestemmingsplan.

- d. Men pleit voor het beperken van het plaatsen van luchtbehandelingsinstallaties en warmtepompen op de daken.

**Reactie gemeente**

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen redenen om in dit geval af te wijken van de generieke regeling voor ondergeschikte bouwwerken. Deze regeling geldt ook voor de woningen van reclamanten.

- e. In het plan is onvoldoende gekeken naar de ontsluiting van het terrein. Artikel 3.6.2 geeft bijvoorbeeld de mogelijkheid tot een vrijstelling van bedrijfsmatige activiteiten en artikel 3.6.3 biedt de mogelijkheid tot het toestaan van een B&B. Dit verhoudt zich niet met het minimaliseren van het aantal verkeersbewegingen en daarbij is het ook de vraag of de 32 bewegingen reëel berekend zijn.

**Reactie gemeente**

Het aantal van 32 verkeersbewegingen per etmaal is berekend met de rekenmodule van het CROW, met gebruik making van landelijk erkende kencijfers. Omdat er geen behoefte is aan de afwijkingsmogelijkheid voor een Bed en Breakfast van 4 kamers of voor de mogelijkheid van bedrijfsmatige activiteiten zal deze afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan komen te vervallen. Een kantoor aan huis blijft wel mogelijk.

- f. Uit het plan blijkt niet dat er voldoende onderzoek is gedaan naar eventuele flora en fauna. De maatregelen die nu zijn genomen, zijn onvoldoende, omdat er geen onderzoek is uitgevoerd naar de volledige flora en fauna. In het kader van de Wet natuurbescherming is dat wel noodzakelijk. Dit dient minimaal alsnog te gebeuren.

**Reactie gemeente**

Zie reactie bij zienswijze 1 onder punt g.

- g. In de nota Groen van de gemeente is aangegeven dat Tilburg een groene stad wil zijn. De achteruitgang van de biodiversiteit moet ook in het bebouwde gebied stoppen. Gelet op deze wens had het voor de hand gelegen om in dit plan op te nemen welke groenvoorzieningen in ieder geval moeten blijven. Het kan toch niet zo zijn dat er helemaal geen bomen meer hoeven te staan op dit gebied. Dit is ook toegezegd tijdens de inspraakavond.

**Reactie gemeente**

Gemeentelijk beleid zoals de Nota Groen is inderdaad gericht op behoud van bomen en biodiversiteit in de stad. Voor de kap van bomen geldt dat vanuit de gemeentelijke bomenverordening een herplantplicht wordt opgelegd, die in het plan zelf gerealiseerd wordt. Tevens worden de woningen natuur inclusief gebouwd. Daarmee wordt voldoende invulling gegeven aan de doelstellingen vanuit de Nota Groen en Nota Biodiversiteit.

Er is op dit moment nog geen groenplan opgesteld door initiatiefnemer. Het betreft privé gebied (geen openbaar terrein). Er zijn geen bijzondere redenen om in dit bestemmingsplan het nieuw aan te planten groen van de tuinen e.d. al verplicht op te nemen. Bij andere bestemmingsplannen in bestaand stedelijk gebied wordt een dergelijke eis ook niet gesteld. De nieuwe bewoners van de vier woningen zullen ook behoefte hebben aan groen, bomen, beschutting e.d. Zoals in de reactie op zienswijze 1 onder f is aangegeven zal bij de kapvergunning een herplantplicht worden opgelegd.

- h. Niet is gebleken dat er bij de geluidsberekening rekening gehouden is met het feit dat de groene buffer aan de kant van de Bredaseweg verdwijnt als het plan is gerealiseerd.

**Reactie gemeente**

Gerekend is volgens het zogeheten Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Aan bomen en struiken wordt in het reken- en meetvoorschrift geen afschermende werking toegekend, en hiermee wordt dan ook niet gerekend.

## **CONCLUSIE**

De zienswijze is deels gegrond, de afwijking voor bed en breakfast van 4 kamers en bedrijfsmatige activiteiten komt te vervallen, evenals de lijst met bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels van het bestemmingsplan).

## **ZIENSWIJZE 4. BEWONERS BREDASEWEG**

- a. De omgevingsdialog is ver onder de maat geweest. Er is geen dialoog geweest, men heeft geen invloed kunnen uitoefenen op de planvorming en onze belangen zijn niet besproken. Vragen werden niet behandeld of slechts na sterk aandringen. Er was geen ruimte tot overleg. Er werd onvolledige en of

foutieve informatie gegeven. De bouwvlakken en schetsontwerpen waren al bekend maar zijn niet gepresenteerd. Er is onvolledig over de procedure gecommuniceerd. Er is toegezegd de omwonenden op de hoogte te houden. Men is overvallen door een afgewezen aanvraag om alle bomen te kappen.

**Reactie gemeente**

Op 29 november 2017 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden, waarvan een verslag (inclusief de presentatie en genodigden- en aanwezigenlijst) is gemaakt en rondgestuurd. Alle omwonenden zijn per post en per mail geïnformeerd, en hebben ook de verslaglegging van de bijeenkomst ontvangen. Er zijn geen opmerkingen op het verslag of andere stukken ingediend. Voordat het bestemmingsplan ter inzage is gelegd, zijn – conform de toezegging – alle omwonenden door de initiatiefnemer per mail geïnformeerd over de actuele stand van zaken. Enkele omwonenden hebben naderhand nog aanvullende vragen gesteld en die zijn beantwoord.

De vergunningsaanvraag voor het kappen van bomen is niet door de initiatiefnemers ingediend en staat los van deze procedure.

Omdat in de zienswijzen is aangegeven dat omwonenden de omgevingsdialoog onvoldoende vonden heeft op 10 januari 2019 een overleg onder leiding van de gemeente plaatsgevonden tussen indieners van de zienswijzen en (vertegenwoordigers) van de toekomstige bewoners. De conclusie is dat de bezwaren van omwonenden zich vooral richten tegen de 3 woningen met de 2e bouwlaag. De toekomstige bewoners hebben aangegeven dat het laten vervallen van de tweede bouwlaag voor hen niet acceptabel is omdat dan te weinig woonoppervlakte gerealiseerd kan worden. De woningen met een tweede bouwlaag zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar gelet op de afstand tot de tuinen van de woningen aan de Bredaseweg en het feit dat er een blinde gevel aan de kant van de St. Oloflaan wordt toegepast en hier een strook onbebouwd erf komt. Het verslag van deze avond wordt aan deze notitie toegevoegd.

- b. Er zijn geen tekeningen waarop een definitieve inpassing van groen te zien is, of welke oplossingen er gekozen worden voor zoekverkeer, dan wel de afsluiting van de toegang waarover reclamanten ook recht van overpad hebben.

**Reactie gemeente**

Voor inpassing groen, zie antwoord zienswijze 2 en 3 onder g. Er is een inrichtingsschets gemaakt die als bijlage bij deze notitie is gevoegd. Een eventuele afsluiting van de toegangsweg met een poort zal in overleg met de omwonenden worden besloten.

- c. Het bouwvolume is een ernstige aantasting van ruimtelijke kwaliteit. Het bestemmingsplan geeft ruimte om op zowel kavel 1 als 2 een blok te zetten van 18 bij 6 bij 7 meter hoog. Dit is los van de bebouwing in een laag. Dit zijn massieve blokken die ruimtelijk een forse impact hebben en de ruimtelijke kwaliteit aantasten. De bestaande bebouwing is slechts 1 laag hoog en daarmee passend in het gebied. Door de hoogte van de bebouwing raken alle omliggende huizen hun private karakter kwijt. Zij grenzen dan aan de voorzijde aan de openbare ruimte en aan de achterzijde grenzen ze dan aan massieve bebouwing. Bij een eerdere aanvraag in 2010 is ook aangegeven, door de gemeente zelf, dat stedenbouwkundig het bouwen van twee bungalows aanvaardbaar is. Nu staan er 4 woningen waarvan 3 met een bouwhoogte van maar liefst 7 meter gepland. Dit is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

**Reactie gemeente**

De afstand van de nieuwe bebouwing tot de perceelgrenzen van indieners van deze zienswijze bedraagt minimaal 14 meter. De afstand tot de achtergevel van de woningen van indieners bedraagt minimaal 38 meter. Binnen stedelijke verkavelingen zijn dit maten waarbij bebouwing in drie bouwlagen stedenbouwkundig verantwoord is. De bouwhoogte is in dit geval toch beperkt tot twee bouwlagen vanwege de afstand tot de bestaande woningen aan de zijde St. Oloflaan. Er is geen aanleiding de bouwhoogte te herzien.

- d. Het plan betekent een ernstige ontgroening van het gebied en daarmee onnodige aantasting van het groene karakter van de buurt. Met dit bestemmingsplan wordt tevens toestemming gegeven tot het rooien van 34 bomen. Er is op geen enkele wijze helder op welke wijze er een poging is gedaan om het bestaande groen in te passen in het plan. Een plicht tot behoud, verplaatsing of volwassen groen is op deze locatie een must. Beperking van dit soort kosten is op deze locatie niet noodzakelijk.

**Reactie gemeente**

Zie ook reactie bij zienswijze 1 onder f en zienswijze 2/3 onder g.

- e. Overlast van verkeersbewegingen, ontsluiting onvoldoende geregeld. Het gebied is slecht ontsloten. Er is slechts 1 onvindbare toegangsweg. Dat is fijn vanwege het beperken van de overlast in het nu verlaten gebied, maar leidt met bewoning ook tot veel zoekbewegingen, overlast en gevaarlijke verkeerssituaties. Bezoekers, postbezorgers en pakketbezorgers zullen gaan rondrijden, keren en parkeren op plekken waar dat niet toegestaan is.

**Reactie gemeente**

Onderkend is dat vanwege de beperkte breedte en de huidige aansluiting op de Bredaseweg de inrit niet geschikt is om veel verkeersbewegingen te verwerken. De verkeersgeneratie van 4 woningen bedraagt op grond van kengetallen 32 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit is een zeer beperkt aantal en de inrit kan dit aantal verwerken. Bij het uitrijden van de uitrit ligt er vervolgens een trottoir waarop voldoende ruimte is om op te stellen voordat de weg wordt opgereden. Zie ook de notitie

"20181212\_Verkeerskundige reactie op de verkeersstudie Bredaseweg 331a door Agel adviseurs" (als bijlage bij deze notitie gevoegd) en de reactie bij zienswijze 5 onder a.

Binnen de huidige bestemming kan, bij het heropstarten van de exploitatie van het tuincentrum en de vele aanwezig garageboxen een veel grotere verkeersintensiteit verwacht worden.

- f. Aantasting privacy en karakter gebied. Met de geplande hoogte van bouwen, de intensiteit met vier woningen en de kap van 34 bomen gaat het rustige karakter en de privacy voor omwonenden verloren. Er gaat meer geluid ontstaan wat niet gedempt wordt door groen en er ontstaat inkijk in de omliggende woningen aan de achterzijde. Een eventuele oplossing in de vorm van nieuwe bomen is voor omwonenden zeer kostbaar om zelf te realiseren of het duurt erg lang voordat het huidige groene karakter weer opnieuw ontstaat als er wordt gewerkt met jonge aanplant.

**Reactie gemeente**

In verband met de ruime afstand van de nieuwe woningen tot de perceelgrenzen en achtergevels van de bestaande woningen van de indieners van deze zienswijze (zie ook reactie gemeente op zienswijze 4 onder c) is de vrees voor aantasting van de privacy ongegrond. De nieuwe woonbestemming geeft meer garanties voor een goed woon- en leefmilieu dan de voorheen geldende bedrijfsbestemming. De nieuwe bestemming is in lijn met het karakter van de (woon)omgeving. Zie ook reactie bij zienswijze 1 onder b en bij zienswijze 2/3 onder h.

- g. Dit bestemmingplan kent een bijzonderheid waarbij één van de kopers tevens wethouder en daarmee beslissers is over dit plan. Dit roept de vraag op hoe onpartijdigheid in het besluitvormingsproces geborgd is. Tot op heden hebben we hierop van de initiatiefnemers geen duidelijkheid gekregen. Dus heeft de betreffende wethouder beraadslagingen over dit plan niet bijgewoond? Hebben de collega-bestuurders en bij de vergunning betrokken ambtenaren geweigerd met de belanghebbende over dit plan te spreken? Welke waarborgen zijn er geweest? Wij zouden hier graag openheid van zaken zien.

**Reactie gemeente**

De bedoelde wethouder is niet betrokken geweest bij de voorbereiding en de besluitvorming. Toen het ontwerp bestemmingsplan in de collegevergadering aan de orde kwam heeft hij de vergadering verlaten. Gewaarborgd is dat er geen sprake is van belangenverstrengeling. Overigens wordt het bestemmingsplan vastgesteld door de raad, het bevoegd gezag in deze.

- h. Deze invulling van de ruimte geeft geen meerwaarde voor stad, wijk of buurt. Woningen van deze soort zijn er voldoende in de wijk en de unieke mogelijkheden van dit gebied worden niet benut. Een alternatief waar je aan zou kunnen denken wat wel meerwaarde heeft is een tiny forest of park. Zeer goed voor de ecologie in de wijk en schept educatieve mogelijkheden in een verder verstedelijkt gebied. Hiermee zou ook een groene corridor kunnen ontstaan vanuit het westen de stad in als verbinding tussen het groen van het Spoor- en Kromhoutpark en de Oude Warande.

**Reactie gemeente**

Het wel of niet vullen van binnenterreinen is een kwestie die per situatie om een ruimtelijke beoordeling vraagt. In het algemeen is het goed om aanwezige bedrijfsfuncties die in onbruik zijn geraakt te verwijderen om verloedering tegen te gaan. Een passende functie die zich goed verdraagt met de omringende woonfunctie is dan wenselijk. Wij zijn van mening dat (het toevoegen van) enkele nieuwe woningen in dit geval een aanvaardbare functie is en beter dan de bestaande bedrijfsbestemming. Het omzetten van de bestaande bestemming naar een bestemming groen schaadt de belangen van de initiatiefnemer/ grondeigenaar onevenredig. Ook is de economische uitvoerbaarheid hiervan niet aangetoond.

## **CONCLUSIE**

Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

## **ZIENSWIJZE 5: ASSELBERGS & KLINKHAMER ADVOCATEN, NAMENS BEWONERS BREDASEWEG**

- a. In een eerder stadium heeft de gemeente aangegeven niet mee te willen werken aan de realisatie van woningen in het plangebied, vanwege onder andere de slechte ontsluitingsmogelijkheid. Door reclamanten is een onderzoek gedaan naar de ontsluiting van het plangebied. Uit dit onderzoek blijkt dat de ontsluiting van een lage kwaliteit is, gezien de rijbaanbreedte en het niet kunnen keren op het terrein door vrachtwagens en brandweerauto's. Reclamanten zijn van mening dat het bestemmingsplan hierdoor in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en onuitvoerbaar is.

### **Reactie gemeente**

In 2010 is medewerking gevraagd voor een herontwikkeling van het terrein tot tuincentrum of een ontwikkeling met bungalows op het terrein. Daar is negatief op gereageerd, vooral vanwege de inrit vanaf de Bredaseweg, die niet geschikt is om er veel verkeersbewegingen op toe te laten. In het advies is aangegeven dat een ontwikkeling met maximaal 2 bungalows met atelier, beroep aan huis of een bijzondere woonvorm denkbaar is. Deze opties zijn meegegeven aan de aanvrager om een richting te geven hoe het terrein zou kunnen worden ontwikkeld. In 2016 is een ontwikkeling van 12 bungalows voor advies aan de gemeente voorgelegd. Gezien het bovenstaande advies is hierop eveneens negatief geadviseerd. Daarop is het plan aangepast en is het nu voorliggende plan ingediend en beoordeeld als aanvaardbaar. De motivering hiervoor is dat door dit plan een milieuhinderlijk bedrijf in de omgeving niet meer mogelijk is, dat deze verkaveling en woningtype de privacy op de omliggende percelen voldoende waarborgen en dat het aantal verkeersbewegingen bij dit plan dusdanig gering zijn dat deze verwerkt kunnen worden door de bestaande inrit. Voorwaarde is dat er voldoende ruimte is op het perceel om auto's, kleine vrachtwagens en hulpdiensten te kunnen laten draaien. Uit het opgestelde en bij deze notitie gevoegde inrichtingstekening d.d. 14 januari 2019 blijkt dat dit het geval is.

- b. Gewezen wordt op de ligging van het perceel, verscholen achter bestaande bebouwing en hierdoor nagenoeg onvindbaar voor noodhulpdiensten en vreemd verkeer. In 2016 is het advies uit 2010 nogmaals herhaald. Reclamanten zien geen redenen waarom dit standpunt nu gewijzigd zou zijn. Daarbij wijzen reclamanten er ook op dat enkel bungalows toe konden worden gelaten, en geen woningen, omdat een bungalow uit slechts 1 bouwlaag bestaat, waardoor er minder inkijk is bij de omliggende, bestaande woningen.

### **Reactie gemeente**

De gemeente heeft niet als voorwaarde gesteld dat enkel bungalows mogelijk waren, omdat deze uit slechts 1 bouwlaag zouden bestaan. Wij zijn van mening dat de woningen in zijn huidige vorm, waarbij op de verbeelding is vastgelegd waar max. 1 bouwlaag en max. 2 bouwlagen mogen worden gebouwd, uit het oogpunt van privacy aanvaardbaar zijn. Zie ook reactie bij zienswijze 1, onder b.

De huidige bestemming en functie moet eveneens voldoende vindbaar en bereikbaar zijn voor noodhulpdiensten en ter plaatse niet bekend verkeer. Daarvoor voldoet de huidige ontsluiting ook.

- c. Het plangebied is een introverte plek zonder voeling met het openbaar gebied, dat volledig wordt omgeven door bestaande woningen. Reclamanten geven aan dat het volbouwen van binnenterreinen, meestal niet stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht.

### **Reactie gemeente**

Zie de reactie op zienswijze 4 onder h.

- d. Er zijn onvoldoende vluchtmogelijkheden uit het plangebied. Enkel via de Bredaseweg kan met de auto worden gevlucht.

### **Reactie gemeente**

Vluchtwegen zijn niet noodzakelijk voor auto's maar voor voetgangers. Er zijn 2 ontsluitingsmogelijkheden te weten via de ontsluitingsweg naar de Bredaseweg en via een bestaande in/uitrit naar de Academielaan. De brandweer heeft ingestemd met het plan. De instemming is als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd. Uit de inrichtingsschets blijkt dat er voldoende manoeuvreerruimte is voor de brandweervrachtwagens.

- e. In het plan is onvoldoende aandacht voor de ontsluiting. Er is sprake van het afsluiten van de toegangsweg met een slagboom/hek en intercom. Reclamanten zijn tegen de plaatsing hiervan, gezien de gevaarlijke situaties waar dit toe kan leiden als auto's en vrachtwagens achteruit de Bredaseweg op zullen rijden (bij niet thuis zijn bewoners). Reclamanten wijzen ook op het recht van overpad voor de percelen Bredaseweg 331, 333, 335 en 337. Het afsluiten van deze weg levert een evidente privaatrechtelijke belemmering op, waardoor het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is.

Er is geen sprake van een oplossing voor de vuilnisauto. Een vuilniswagen kan het terrein niet opkomen en keren. Er is geen ruimte voor afvalopslag aan Bredaseweg, St. Oloflaan en Academielaan.

De ontwikkeling leidt tot gevaarlijke verkeersbewegingen. De extra 32 motorvoertuigenbewegingen per dag, naast de al bestaande motorvoertuigenbewegingen, direct langs de woning Bredaseweg 331 leiden tot een onaantvaardbaar woon- en leefklimaat (zie het verkeersonderzoek). Ten onrechte is geen onderzoek gedaan naar de geluidbelasting op de woning Bredaseweg 331 ten gevolge van de motorvoertuigenbewegingen. Reclamanten hebben een verkeersonderzoek overgelegd. Uit dit onderzoek zou blijken dat de ontsluitingsweg 96cm te smal is en niet voldoet aan de minimale rijbaanbreedte van 5m volgens CROW. Bovendien zijn de auto's van de bewoners naar alle waarschijnlijkheid breder dan de voertuigbreedte van 1,83m waarmee gerekend is. Ter plaatse van het hek/ de slagboom zal de breedte van de uitrit nog smaller zijn. Er is geen rekening gehouden met het intercomsysteem en brievenbussen ter plaatse van de poort. Reclamanten wijzen op het keukenraam en poort (naar achtertuin) van de woning Bredaseweg 331, die over de ontsluitingsweg draaien en het gebruik van deze weg (pad) door de bewoners/kinderen van de aangrenzende woningen.

#### **Reactie gemeente**

In het door reclamanten overgelegde verkeersonderzoek wordt gesproken over de minimale afmeting van de weg op grond van CROW. Nog afgezien van het feit dat het hier om een advies gaat, is hier geen sprake van een openbare weg. Het betreft hier een in/uitritconstructie op particulier terrein naar 4 woningen. Op grond van het Bouwbesluit dient een dergelijke inrit, wanneer de woningen op meer dan 10 meter van de openbare weg liggen, minimaal 4,5 meter breed te zijn met een verharding van minimaal 3,25 meter. Deze afmetingen zijn bepaald voor de veiligheid, met name voor de bereikbaarheid door voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.

Voor een gedetailleerde reactie op het door reclamanten overlegde verkeersonderzoek verwijzen we naar de notitie "20181212\_Verkeerskundige reactie op de verkeersstudie Bredaseweg 331a door Agel adviseurs" die als bijlage bij deze notitie is gevoegd.

De afstand van de woningen tot aan de Bredaseweg ligt binnen de gestelde maximale loopafstand voor het aanbieden van huisvuil. De vuilcontainers worden door de toekomstige bewoners op ophaaldagen aan de Bredaseweg geplaatst (conform overige woningen aan de Bredaseweg) (zie de inrichtingsschets). Brievenbussen worden zo dicht mogelijk bij de Bredaseweg geplaatst. Dat betekent dat de vuilniswagens en de postbode de inrit niet hoeven op te rijden.

Naar aanleiding van deze zienswijze voor wat betreft woon- en leefklimaat is door de gemeente een aanvullend onderzoek gedaan (Memo Bredaseweg Woon- en leefklimaat). Om een acceptabel woon- en leefklimaat te borgen ten opzichte van de autonome situatie 2030 wordt geadviseerd de huidige bestrating op de inrit (klinkers niet in keperverband) te vervangen door een stille elementenverharding en deze maatregel als voorwaardelijke verplichting vast te leggen in het bestemmingsplan.

Met deze maatregel neemt de geluidbelasting met ten hoogste 0,9 dB toe tot een geluidbelasting van 41,9 dB ten opzichte van de autonome situatie 2030 (voortzetting huidige gebruik van enkel 4 garageboxen). Het betreft het waarneempunt aan de achterzijde van de woning op waarneemhoogte 1,5 meter. Het woon- en leefklimaat blijft echter onveranderd goed. In de berekening is geen rekening gehouden met de eventuele afschermdende werking van een houten tuinschutting of tuinmuur. Bij het waarneempunt oostzijde op waarneemhoogte 1,5 meter verandert het woon- en leefklimaat van redelijk naar matig. Dit komt omdat de geluidbelasting van 55,4 dB (autonome situatie) naar 55,7 dB stijgt. Deze 0,3 dB toename is echter dusdanig klein dat deze auditief niet waarneembaar is. Voor verdere informatie wordt verwezen naar de bijgevoegde zie de memo (Memo Bredaseweg Woon- en leefklimaat).

- f. Er is onvoldoende aandacht in het plan voor de privacy en hinder van de bewoners aan de Bredaseweg. Het bestemmingsplan schrijft een blinde gevel voor aan de zijde van de St. Oloflaan, maar niet aan de zijde van de Bredaseweg. De bewoners Bredaseweg 327 en 329 worden in hun privacy aangetast door inblik op hun percelen en achterzijde woningen. Direct achter de woningen worden parkeerplaatsen

aangelegd waarvoor alle bomen moeten worden gekapt. Dit leidt tot vrije zichtlijnen, die de privacy van de woningen aantasten. Bovendien leidt het parkeren tot geluidsoverlast. De bewoners van Bredaseweg 331 hebben inkijk vanuit de zijkant van de bovenverdieping van één van de woningen.

Reclamanten wijzen er op dat in het huidige gebruik, in ieder geval sinds 1988, toen de woning Bredaseweg 327 door de huidige bewoners in gebruik is genomen, er nauwelijks activiteiten op het perceel plaatsvonden, die door omwonenden als hinderlijk werden ervaren. Vooral hierdoor ontstaat door de ontwikkeling een inbreuk op rust en privacy. Vooral de bewoners van Bredaseweg 327 hebben inkijk op hun zwembad, terrassen en zonneweide en inkijk in de woning.

#### **Reactie gemeente**

De meest oostelijk gelegen woning bevindt zich op een afstand van minimaal 5 meter tot de zuidelijke perceelgrens. Aan de achterzijde van de woningen Bredaseweg 327 en 329 zijn bijgebouwen gelegen, bij huisnummer 327 zelfs over de volle breedte van het perceel. Omdat de nieuwe woning uit maximaal één bouwlaag bestaat, zijn er geen privacy problemen te verwachten.

De afstand van de nieuwe woningen in twee bouwlagen tot de percelen van indieners van deze zienswijze bedraagt minimaal 16 meter. De afstand van deze nieuwe woningen tot de achtergevel van huisnummer 331 bedraagt minimaal 31 meter en tot huisnummer 329 minimaal 35 meter. De beantwoording van zienswijze 4 onder c is verder van overeenkomstige toepassing.

Het feit dat er momenteel nauwelijks hinderlijke activiteiten op het perceel plaatsvinden, is geen argument dat de ontwikkeling een inbreuk op de rust en de privacy is. Het vigerende bestemmingsplan staat bedrijfsactiviteiten toe die meer inbreuk zouden kunnen veroorzaken. De reactie op zienswijze 4 onder f is van overeenkomstige toepassing.

In het vigerende bestemmingsplan was er al een mogelijkheid tot het situeren van bebouwing met een hoogte van 5 meter ten behoeve van een bedrijfsbestemming in milieucategorie 2. Dit bouwvlak is op korte afstand van Bredaseweg 331 en 329 gelegen (zie figuur bij zienswijze 1, onder b.). In het nu voorliggende bestemmingsplan is de bebouwing in 2 bouwlagen op minimaal 17m van de perceelgrenzen van Bredaseweg 331, 329 en 327 gelegen, waarbij enkel de zuidgevels rechtstreeks inkijk op de percelen Bredaseweg 331 en 329 geven. Op grond van het burgerlijk wetboek dienen ramen die rechtstreeks zicht op het naastgelegen perceel bieden op minimaal 2m van de grens van het perceel te worden gelegen. Met een afstand van minimaal 17 meter wordt hier meer dan ruimschoots aan voldaan. Het is in een stedelijke omgeving altijd mogelijk dat er inkijk op het perceel vanuit andere percelen is. Dit is inherent aan het wonen in een stad. Aan de zijde van de St. Oloflaan is wel een blinde gevel voorgeschreven, omdat daar de bebouwing dichter op de perceelsgrens is geprojecteerd.

- g. Er is onvoldoende manoeuvreerruimte voor de brandweer en er is niet onderzocht of de woningen brandveilig zijn, nu zij aan alle zijden zijn ingebouwd. De tekening op bijlage 3 van de toelichting komt niet overeen met de verkaveling van bijlage 1 van de toelichting. De conclusie uit het door reclamanten overlegde verkeersonderzoek is dat de inrichting van het plangebied volgens het beleid van de brandweer niet aanvaardbaar is. Reclamanten wijzen er nog op dat bij brand 2 brandweerwagens met nog eventueel ambulance of ander hulpvoertuig aanwezig moet kunnen zijn, hiervoor is geen ruimte.

#### **Reactie gemeente**

De brandweer heeft een positief advies over dit plan uitgebracht en uit de inrichtingsschets blijkt dat een brandweerwagen kan keren op terrein gelegen voor de tuinen van de woningen. Zie ook de bijgevoegde notitie: "20181212\_Verkeerskundige reactie op de verkeersstudie Bredaseweg 331a door Agel adviseurs".

- h. Reclamanten zijn van mening dat, in tegenstelling tot wat in de toelichting is vermeld, het bestemmingsplan wél risicovolle inrichtingen mogelijk maakt. Nu al had onderzocht moeten worden wat de gevolgen voor externe veiligheid zijn van de binnenplanse afwijkmogelijkheid voor bedrijfsmatige activiteiten uit milieucategorie 2, waar ook risicovolle inrichtingen bij horen. Ook is niet als randvoorwaarde gesteld dat verlening van een omgevingsvergunning niet mag leiden tot een risico voor externe veiligheid. Niet in de planregels is beschreven dat de woningen moeten zijn voorzien van mechanische ventilatie.

#### **Reactie gemeente**

Er is geen sprake van risicovolle inrichtingen. Nu de afwijkmogelijkheid voor bedrijf aan huis komt te vervallen (zie reactie bij zienswijze 2/3 onder e.) kan ook de staat van bedrijfsactiviteiten vervallen.

- i. De nadere eisen ten aanzien van verkeersveiligheid, sociale veiligheid en brandveiligheid, gesteld in artikel 3.3 van de planregels, leiden tot strijd met de rechtszekerheid. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is het niet meer mogelijk nadere eisen te stellen.

**Reactie gemeente**

Deze zienswijze is terecht en de nadere eisen regeling kan komen te vervallen.

- j. Er is geen onderzoek gedaan naar de flora en fauna. Reclamanten wijzen op de vleermuizen die in de bestaande garages zitten. De gebiedsontheffing kan niet zonder meer worden toegepast, nu inmiddels de Wet natuurbescherming geldt en Gedeputeerde Staten het bevoegd gezag is. Het soortenmanagementplan Oude Stad Tilburg is verouderd en kan niet meer dienen als onderzoek naar flora en fauna.

**Reactie gemeente**

De gebiedsontheffing is verleend voor een periode van 5 jaar en is daarom geldig tot en met 13 maart 2021. In het overgangsrecht, benoemd in Artikel 9.6 van de Wet natuurbeschermingswet staat dat reeds verleende ontheffingen Flora- en faunawet van kracht blijven. In het soortenmanagementplan is er rekening mee gehouden dat natuurwaarden dynamisch zijn, daarom vraagt de gemeente een omgevingscheck, waarin de waarden en potenties van de te slopen bebouwing door een deskundige wordt beoordeeld. Dit is uitgevoerd door Bureau Schenkeveld in augustus 2018. Zie verder de reactie op zienswijze 1 onder g.

- k. De milieuonderzoeken naar geluid, bodem en luchtkwaliteit zijn niet ter inzage gelegd.

**Reactie gemeente**

Het geluidonderzoek is opgenomen in de toelichting in paragraaf 4.5. Een luchtonderzoek is niet nodig omdat het gaat om een "niet van betekenende mate" project, in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan, paragraaf 4.6, is een berekening gemaakt van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. De bodemonderzoeken zijn niet ter inzage gelegd omdat voor het bestemmingsplan voornamelijk aan de orde is of het plan financieel uitvoerbaar is. Dat is gebleken. Omdat er sprake is van een gebiedsontheffing is de ter inzage legging van de omgevingscheck Flora en Fauna niet strikt noodzakelijk. Deze omgevingscheck is toegevoegd aan deze notitie. De omwonenden zijn niet in hun belangen geschaad. Een aantal omwonenden hebben tijdens de ter inzage termijn desgevraagd de bodemonderzoeken toegezonden gekregen.

- l. Er is sprake van ernstige bodemverontreiniging. Reclamanten zijn van mening dat eerst tot sanering moet worden overgegaan voordat de woonbestemming kan worden gerealiseerd en dat het bestemmingsplan om deze reden niet kan worden vastgesteld.

**Reactie gemeente**

Zie reactie bij zienswijze 1 onder h. De initiatiefnemer heeft de sanering meegenomen in de planexploitatie en de sanering wordt uitgevoerd zodra bestemmingsherziening in werking is.

- m. De mogelijkheid om aan- en uitbouwen in het erf te mogen realiseren is te ruim. Hierdoor is het mogelijk om aan- en bijgebouwen op de grens met de percelen aan Bredaseweg 327 en 329 te realiseren, met aantasting van privacy door inrij tot gevolg.

**Reactie gemeente**

Alleen bij het perceel Bredaseweg 327 is dit van belang. Voor de andere percelen geldt dat er op het aansluitende perceelsdeel een bestemming onbebouwd erf is opgenomen. Op het perceel Bredaseweg 327 staat een bijgebouw op de grens met het plangebied. Aantasting privacy is niet aan de orde omdat bijgebouwen maar uit één bouwlaag mogen bestaan. Overal in de bebouwde kom zijn bijgebouwen tot op de erfafscheiding mogelijk binnen het erf.

- n. De mogelijkheid tot het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde van 5 meter op 1 meter van de perceelsgrens leidt tot aantasting van het woon-en leefklimaat (art. 3.2.5 regels).

**Reactie gemeente**

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen redenen om in dit geval af te wijken van de generieke regeling voor bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

- o. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om voor meer dan 5 personen in 1 woning onzelfstandige wooneenheden te realiseren (art. 3.6.1 regels). Reclamanten zijn van mening dat dit zal leiden tot meer verkeersbewegingen en een verdere aantasting van het woon- en leefklimaat.

**Reactie gemeente**

Omdat deze mogelijkheid niet nodig is, zal dit artikel geschrapt worden.

- p. In het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijking opgenomen voor bedrijfsmatige activiteiten in milieucategorie 1 en 2. Veel bedrijven welke genoemd zijn in de bedrijvenlijst zijn onwenselijk op deze locatie. De voorwaarde dat aangetoond moet worden dat de veiligheid, waaronder brandveiligheid en externe veiligheid, ontbreekt in het bestemmingsplan (art. 3.6.2).

**Reactie gemeente**

Dit artikel wordt geschrapt. Zie de reactie op zienswijze 2/3 onder e.

- q. Het bestemmingsplan laat bed & breakfast toe voor maximaal 2 kamers en met afwijking tot maximaal 4 kamers. Dit betekent dat er in totaal 16 kamers bed en breakfast kunnen worden vergund, met extra verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Reclamanten zijn van mening dat een bed & breakfast niet toegestaan mag worden binnen het plangebied.

**Reactie gemeente**

Zie de reactie op zienswijze 2/3 onder e.

## **CONCLUSIE**

Deze zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan door het schrappen van artikel 3.6 van de regels, het schrappen van de nadere eisenregeling (artikel 3.3.) en het opnemen van een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de geluidluwe uitvoering van de inrit.

## **Bijlagen**

1. 20181212\_Verkeerskundige reactie op de verkeersstudie Bredaseweg 331a door Agel adviseurs
2. Inrichtingsschets d.d. 14 januari 2019
3. Omgevingscheck flora en fauna
4. Memo Bredaseweg Woon- en leefklimaat
5. Verslag overleg 10 januari 2019

## Bijlage 1

## **Verkeerskundige reactie op de verkeersstudie Bredaseweg 331a door Agel adviseurs.**

### Afweging:

De planontwikkeling gaat uit van een ontwikkeling waarbij 4 woningen worden gerealiseerd op een voormalig bedrijfskavel, waar voorheen bloemisterij c.q. kwekerij Boogers & Zn. en een 15-tal garageboxen gevestigd waren. De ontsluiting van de ontwikkeling gaat plaatsvinden via een bestaande oprit op eigen terrein, welke aansluit op de Bredaseweg.

Agel adviseurs heeft een verkeerskundige beoordeling van de ontwikkeling uitgevoerd om daarbij te beoordelen of er nadelige effecten op de verkeersveiligheid zijn te verwachten.

De conclusie van het rapport is dat de huidige ontsluiting van lage kwaliteit is. Er staat verder dat achteruitrijden onwenselijk is.

De conclusie is echter niet dat de ontsluiting niet voldoet.

### Conclusie:

Mijn beoordeling is dat de ontsluiting van het perceel wel voldoende is voor het ontsluiten van 4 woningen. Ik sta achter de conclusie dat achteruitrijden bij het verlaten van het terrein onwenselijk is. Door een inrichtingsschets is aangetoond dat er voldoende ruimte is voor het keren van de brandweerwagen. Een vuilniswagen hoeft de oprit niet op.

### Onderbouwing:

De berekeningen die ten grondslag liggen aan de beoordeling zijn correct uitgevoerd. Dat betekent dus dat gerekend is met de theoretisch juiste aantallen verkeersbewegingen. De berekening komt uit op gemiddeld 32 verkeersbewegingen per etmaal, dat zijn 16 bewegingen het terrein op en 16 het terrein af. In het drukste uur, de spits rijden er op basis van kentallen 3 auto's op de inrit. Dit aantal is verkeerskundig gezien ruimschoots acceptabel.

Daarbij moet in acht worden genomen dat de huidige functie van het terrein ook verkeersbewegingen genereert. De genoemde 32 verkeersbewegingen zijn dus niet zondermeer extra.

Er wordt in ruim voldoende mate aan de gestelde parkeereis van de gemeente voldaan. Het is aan de ontwikkelaar zelf om te bepalen of er bovenop het genormeerde aantal parkeerplaatsen nog meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

In de opgestelde inrichtingsschets is aangetoond dat de bereikbaarheid voor de brandweer gewaarborgd is. Uitgangspunt daarbij is dat altijd vooruit gereden kan worden, zowel bij het benaderen van de locatie als bij het verlaten ervan.

Bij voorkeur hoeft er bij deze beweging niet gestoken te worden maar een steekbeweging om te kunnen keren is wel mogelijk.

Bij de beoordeling van de huidige ontsluiting van het terrein moet een nuancering worden aangebracht in de functie en het gebruik van de mogelijke ontsluitingen.

In het rapport wordt geconstateerd:

"Beide ontsluitingswegen hebben het beeld dat dit enkel de toegang is van het perceel van de naastgelegen woningen."

Bij een nadere bestudering van de inritten bestrijd ik deze conclusie:

De ontsluiting aan de St. Oloflaan verliep en verloopt over de particuliere inrit die behoort bij een twee onder een kap woning. Op deze inrit staat een hek welke de toegang naar het terrein afsluit. Dit hek stond er in 2008 ook.



De ontsluiting aan de Bredaseweg verloopt over een solitaire inrit tussen twee percelen van andere eigenaren door. En getuige de staat van de weg en het bandenspoor is goed te zien dat de inrit in de huidige situatie regelmatig wordt gebruikt. Vanaf de Bredaseweg zijn duidelijk de garageboxen zichtbaar. De toegangsweg is niet afgesloten met een hek maar is wel voorzien van het bordje "eigen weg".



De vormgeving van beide inritten bevestigt dat de ontsluiting aan de zijde van de Bredaseweg de hoofdontsluiting is en de ontsluiting aan de St. Oloflaan een secundaire ontsluiting.

Bij de toets van het dwarsprofiel is gebruik gemaakt van het profiel van vrije ruimte dat behoort bij een openbare erftoegangsweg met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/h. Het betreft hier echter een particuliere toegangsweg. De toetsingscriteria van de openbare weg zijn hierop niet 1 op 1 toepasbaar. Zo is de gereden snelheid op deze weg beduidend lager als de genoemde 30 km/h en is de kans dat twee auto's elkaar tegenkomen op de toegangsweg erg klein. Als de wagens elkaar toch tegenkomen biedt de aanwezige 5 meter ruim voldoende maat om elkaar veilig te kunnen passeren. Als toch een referentie in openbaar gebied wordt gebruikt dat kan gekeken worden naar een erftoegangsweg voor gemengd verkeer, dat houdt in tweerichtingsverkeer voor zowel autoverkeer als fietsverkeer, waarbij aan beide zijden van de weg wordt geparkeerd. Daarvoor geeft het CROW een minimale maat van 4.80 meter. Geconstateerd wordt dat de breedte van de toegangsweg van 5 meter voldoende is.

Detail

Wegontwerp bibeko met ASVV/ASVV 2012  
Deze tekst is gepubliceerd op 30-10-2012

### 5.2.5.1 Personenauto

Figuur 5.2/13 Berekening profiel van vrije ruimte motorvoertuig in een rechtstand

Tabel 5.2/1. Profiel van vrije ruimte van een motorvoertuig in een rechtstand (behorende bij figuur 5.2/13)

|                                                                                                                                                                                       | Maat [cm] bij ontwerp snelheid: |                       |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|----------|
|                                                                                                                                                                                       | 30 km/h                         | 50 km/h               | 70 km/h  |
| d <sub>n</sub> ruimte ten behoeve van zijdelingse bewegingen tijdens het rijden (ten gevolge van koersafwijkingen door wind, niveau van rijvaardigheid, schrikreacties en dergelijke) | 15 à 30                         | 40 (25)               | 50 (40)  |
| d <sub>v</sub> ruimte ten behoeve van verticale bewegingen tijdens het rijden (ten gevolge van oneffen wegdek en veersysteem van het voertuig)                                        |                                 | 50 (25) <sup>1)</sup> |          |
| e <sub>1</sub> obstakelvrees ten opzichte van trottoirband                                                                                                                            | 0 à ≤ 40                        | 50 (35)               | 60 (50)  |
| e <sub>2</sub> obstakelvrees ten opzichte van voorwerpen (lichtmasten, verkeersborden, paaltjes, bomen, geparkeerde auto's en dergelijke) <sup>2)</sup>                               | 0 à ≤ 60                        | 80 (70)               | 100 (90) |
| e <sub>3</sub> obstakelvrees ten opzichte van gesloten wand                                                                                                                           | 100                             | 120                   | 140      |

**Opmerking**  
d<sub>n</sub> bepaalt de noodzakelijke verhardingsbreedte; e<sub>1</sub>, e<sub>2</sub> en e<sub>3</sub> bepalen respectievelijk de plaatsen van de trottoirband, van voorwerpen en van een gesloten wand.  
1) Echter, in nieuw wegdek 10 cm meer, met het oog op later aanbrengen van nieuwe deklagen. Bij constructies boven de rijbaan met geringe stijfheid in de rijrichting, zoals bewegwijzeringspanelen, verkeerslichten en slanke voetgangersbruggen, bedraagt de aanbevolen doornijhoogte 5,00 m, onafhankelijk van de hoogte van het ontwerpvoertuig.  
2) Ten opzichte van tegemoetkomend verkeer wordt niet met obstakelvrees gerekend.

Detail

Wegontwerp bibeko met ASVV/ASVV 2012  
Deze tekst is gepubliceerd op 30-10-2012

### 11.2.4 Rijbaan voor gemengd verkeer - met parkeren in havens

Maatvoering:  
p = 2,00 m  
v = 1,80 m  
L = 4,80 - 7,80 m  
L<sub>1</sub> = 1,80

**Toepassingsgebied**

- + erftoegangswegen
- (niet in fietsroute)
- bij hoge parkeerdruk

**Uitvoering**

- hoogteverschil tussen rijbaan en trottoir
- uitstulpingen recht tegenover elkaar
- voor parkeerhavens zie paragraaf 11.2.4 en verder
- bij eenrichtingsverkeer in principe fietser in tegenrichting toestaan, zie paragraaf 11.2.5

**Maatvoering**

- p = 2,00 m
- v ≥ 1,80 m

| Maatvoering                                          | Wegbreedte [m] <sup>1)</sup>   |                              |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
|                                                      | minimaal profiel <sup>2)</sup> | ideaal profiel <sup>3)</sup> |
| maatgevende situatie                                 | W =                            | W =                          |
| eenrichtingsverkeer auto + fiets                     | 3,40                           | 3,85                         |
| eenrichtingsverkeer auto, tweerichtingsverkeer fiets | 3,85                           | 4,40                         |
| twee richtingsverkeer auto,                          | 4,80                           | 5,80                         |

## Bijlage 2



Sint Dloflaan

Academieleaan

- HULPDIENTEN:
- RIJDEN NAAR LOCATIE
  - STEKEN RECHT ACHTERUIT EN DRAAIEN DE TOEGANGSWEG WEER OP

\*positionering en afmetingen garages en tuinpoorten gebaseerd op foto's

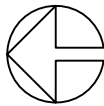


GEBIED INRICHTINGSPLAN

VERHARDINGSMATERIAAL  
NADER TE BEPALEN

Sint Dloflaan

Academielaan



\*positionering en afmetingen garages en tuinpoorten gebaseerd op foto's

BEDAUX DE BROUWER ARCHITECTEN

AFVALCONTAINERS WORDEN DOOR  
BEWONERS BLOEMENHOF ZELF  
AAN DE STRAAT GEZET

POSTKASTEN WORDEN OP EIGEN  
TERREIN BUITEN DE POORT OPGENOMEN

2440 1:500 14.01.2019

### Bijlage 3

## BESCHERMDE SOORTEN VOORMALIGE BLOEMISTERIJ BREDASEWEG 331A TILBURG

### Inleiding

ICOON Vastgoed bv uit Velp is van plan op de plek van een voormalige bloemisterij aan de Sint Olofstraat 40 in de wijk De Reit te Tilburg nieuwbouw van 4 woningen te realiseren. Ten behoeve daarvan zullen de bestaande opstallen worden gesloopt en een deel van de beplanting verwijderd.

De gemeente Tilburg heeft in 2015 van RVO een gebiedsgerichte ontheffing (kenmerk/75C/2015/0525.toek.bl) voor de Oude Stad, waar ook De Reit onderdeel van is, verleend gekregen. De ontheffing maakt het mogelijk werkzaamheden uit te voeren aan gebouwen waarbij rekening moet worden gehouden met huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. In de ontheffing is als voorwaarde (25) opgenomen dat voorafgaande aan de start van werkzaamheden aan gebouwen er een omgevingscheck uitgevoerd dient te worden op aanwezigheid van beschermde soorten.

Om te onderzoeken of er een mogelijkheid bestaat dat er bij de werkzaamheden jaarrond beschermde nesten of andere verblijfplaatsen van beschermde soorten worden verstoord of vernield is een dergelijke omgevingscheck uitgevoerd. De inspectie vond plaats 14 augustus van 10.00 tot 12.00 uur en had tot doel deze mogelijkheid te bevestigen dan wel uit te sluiten.

Onderstaande figuur toont de ligging van het terrein.



*ligging binnenterrein voormalige bloemisterij Boogers en Zonen (bron: Google Earth)*

### Gebiedsbeschrijving

De bloemisterij aan de Bredaseweg is al enige jaren buiten gebruik. Op het terrein staan 2 kascomplexen, een schuur, binderij annex ketelhuis en diverse garageboxen. Het middenterrein is verhard met betonsteen en -tegels, het gezamenlijk terrein aan de zuidzijde met grind. Beide kascomplexen zijn vervallen. Van enkele garageboxen is het

golfplaten dak kapot of helemaal verdwenen. De kelder van het gebouw staat blank. De vollegronds tuin is overwoekerd door opslag van Bosrank, Hemelboom, Ruwe berk en ruigte van Grote brandnetel en Haagwinde. Vooral aan de randen staan veel bomen, geplant dan wel spontaan gevestigd. Het betreft o.a. Appel, Boswilg, Fijnspar, Gewone esdoorn, Hemelboom, Hulst, Kriek, Laurierkers, Libanonceder, Okkernoot, Paardenkastanje, Pruim, Ruwe berk, Schijncipres, Servische spar, Zilverspar.



*westelijk kascomplex*



*schuur annex ketelhuis*



*overwoekerde perken*



*opslag van Hemelboom in oostelijk kascomplex*

## Resultaten

### *Flora*

Op het terrein hebben zich de laatste jaren veel wilde planten gevestigd. Het betreft vooral pioniersoorten en soorten van nitrofiële zomen. De meest opmerkelijke zijn Bleekgele droogbloem (voorheen een bedreigde soort), Bosrank en Heggenrank. Dit zijn soorten karakteristiek voor kalkhoudende zandige/lemige bodem. Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen.



*Bleekgele droogbloem en Gewoon langbaardgras*



*sluier van Bosrank*

### *Vogels*

D.d. 14 augustus 2018 waargenomen vogelsoorten zijn Ekster, Heggenmus, Houtduif, Kauw, Koolmees, Merel, Roodborst, Stadsduif, Turkse tortel, Witte kwikstaart, Zwarte kraai, Zwartkop. Hiervan hebben alleen Ekster, Koolmees en Zwarte kraai jaarrond beschermde nesten (categorie 5).

Ekster en Zwarte kraai foerageerden in het plangebied, maar hebben hier geen nest. Er is geen nest van Koolmees gevonden, maar het is niet onwaarschijnlijk dat deze in het plangebied broedt.

Van Huismus en Gierzwaluw zijn in 2013 van elk 1 nestelplek vastgesteld in de huizen aan de Sint Olofstraat<sup>1</sup>. De wijk De Reit wordt op basis van dit onderzoek als matig geschikt voor Gierzwaluw en ten dele optimaal geschikt voor Huismus. D.d. 14 augustus 2018 zijn in en om het plangebied geen exemplaren Huismus waargenomen.

### *Vleermuizen*

In 2013 zijn in de omgeving van het plangebied slechts zeer verspreid baltsplekken van Gewone dwergvleermuis vastgesteld. De wijk De Reit, maar dan wel vooral het westelijk deel, is wel als optimaal geschikt voor Gewone dwergvleermuis beoordeeld.

D.d. 14 augustus 2018 is de bestaande bebouwing beoordeeld als verblijfplaats voor vleermuizen. Deze zijn ook met een zaklantaarn en een endoscope camera afgezocht op aanwezigheid van dieren of sporen hiervan.

Beide kascomplexen zijn ongeschikt.

De garageboxen hebben enkele wanden van betonplaat en een golfplaten dak. Deze zijn alleen geschikt als tijdelijke verblijfplaats van individuele exemplaren of kleine groepen (mannetjes), maar zeker niet als kraamverblijfplaats.

De schuur annex ketelhuis heeft geen spouw of andere smalle afgesloten ruimtes. De zolder met een dak van golfplaat is afgezocht op aanwezigheid van vleermuizen. Het ontbreken van uitwerpselen en de aanwezigheid van spinrag doet vermoeden dat deze niet gebruikt wordt. Ook in de kelder zijn geen sporen gevonden.

---

<sup>1</sup> Boonman, M. e.a., 2014: Soortenmanagementplan Oude Stad Tilburg; bureau Waardenburg, Culemborg.



*zolder schuur*



*kelder schuur*

### *Overige zoogdieren*

Er zijn in het plangebied sporen aangetroffen van Bruine rat, Eekhoorn, Egel, Huisspitsmuis. Deze soorten zijn niet of nationaal beschermd, maar dan met uitzondering van Eekhoorn in de provincie Noord-Brabant met een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. Voor Eekhoorn geldt dus geen algemene vrijstelling. Er zijn echter geen verblijfplaatsen (nesten) van Eekhoorn aangetroffen, maar deze zijn alleen in de winter goed waarneembaar.

### *Amfibieën en reptielen*

Er zijn geen (beschermd) amfibie- of reptielsoorten aangetroffen.

### *Ongewervelde dieren*

D.d. 14 augustus 2018 waargenomen ongewervelde dieren zijn Bont zandoogje en Klein koolwitje

### *Conclusie*

Omdat er al jarenlang geen onderhoud meer wordt gepleegd, hebben zich in het plangebied veel wilde soorten, vooral planten en vogels, gevestigd. Deze vertegenwoordigen vooralsnog weinig natuurwaarde.

Er komen in het plangebied geen categorie 1-4 jaarrond beschermde nesten van Gierzwaluw, Huismus of andere vogelsoorten voor.

Het is niet waarschijnlijk dat er verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen gebouwen voorkomen. Deze zijn in ieder geval nu niet aangetroffen.

In de beplanting (bomen en struiken) broeden verschillende soorten park- en tuinvogelsoorten zoals Heggenmus, Merel en Roodborst.

Het is niet uit te sluiten dat er nesten van Rode eekhoorn in het plangebied aanwezig zijn. Deze gebruikt het plangebied in ieder geval als foerageergebied.

### **Mitigatie**

Vanuit de in de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplicht, de voorwaarden in de gebiedsontheffing van de gemeente Tilburg en de voorstellen in het Soortenmanagementplan van bureau Waardenburg worden voor de sloop van de bestaande gebouwen, het opruimen van de beplanting en de nieuwbouw de volgende maatregelen voorgesteld:

- Voorafgaand aan de sloop van de garageboxen en de schuur annex ketelhuis worden deze nog een keer door een ecooloog gecontroleerd op aanwezigheid van (individuele) vleermuizen.
- De bomen en struiken worden buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) geruimd.
- De bomen van het plangebied wordt in de winterperiode voorafgaand aan de kap nog een keer gecontroleerd op de aanwezigheid van eekhoornnesten.
- In de nieuwbouw worden ten behoeve van de nestgelegenheid van Huismus tenminste 6 inmetSELstenen zoals de Estella woodstone (met 2 nestplekken per steen) van Vivara toegepast en wel vlak onder de goot/dakrand op tenminste 3 m hoogte. Dit gebeurt geclusterd, dus aan slechts 1 of 2 woningen en aan tenminste 2 gevels op verschillende windrichting. Definitieve vorm en plek worden nog bepaald aan de hand van het stedenbouwkundig plan en het definitief bouwkundig ontwerp van de woningen.
- Er worden in de spouwmuren van tenminste 4 woningen verblijfplaatsen gerealiseerd. Deze zijn toegankelijk via open stootvoegen van 1,5 tot 2 centimeter breed, bij voorkeur op minimaal 3 meter hoogte. Bij gebruik van isolatieplaten in de spouw is het relevant deze platen op te ruwen of stevig duurzaam kunststof gaas met een maaswijdte van 3 tot 10 millimeter te bevestigen. Als glaswol (en dergelijke) als isolatie wordt gebruikt, is het nodig dunne ruwe platen tegen het isolatiemateriaal aan te brengen, bijvoorbeeld houtwolcement. Bij voorkeur hebben deze verblijfplaatsen een grootte van minimaal 50 x 80 centimeter en worden ze op de hoek van het gebouw gepositioneerd, zodat de vleermuis zich binnendoor van de ene naar de andere gevelzijde kan verplaatsen afhankelijk van de klimaatomstandigheden. Deze maatregel heeft betrekking op de Gewone dwergvleermuis.

Culemborg, 15 augustus 2018, aangepast en definitief gemaakt d.d. 12 september 2018

[Redacted signature block]

T: [Redacted contact information]

#### Bijlage 4

Voor  
Van  
Kopie aan  
Datum 7 december 2018  
Onderwerp Woon en leefklimaat Bredaseweg 331

## Inleiding

Naar aanleiding van zienswijzen is een aanvullende geluidberekening gemaakt waarin onderzocht is wat de gevolgen zijn voor het woon- en leefklimaat t.a.v. geluid voor de woning Bredaseweg 331. Deze woning is direct naast de inrit gelegen. Bewoners vrezen voor mogelijke aantasting van het woon- en leefklimaat. Gerekend is volgens het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

## Aanpak

In deze memo zijn een viertal varianten vergeleken; de geluidsituatie 2030 autonoom en de geluidsituatie 2030 met vaststelling bestemmingsplan. Tevens zijn de effecten van de aanleg van een stille elementenverharding op de inrit berekend i.p.v. de huidige klinkerbestrating. Daarnaast is nog een vergelijking gemaakt met de planologische mogelijkheden op het achterliggende terrein. In het verleden zat hier een bloemenkwekerij.

## Geluidsituatie 2030 autonoom (zonder verkeersgeneratie bestemmingsplan)

### Inrit

In de huidige situatie vinden er alleen verkeersbewegingen plaats vanwege de achterliggende vier garageboxen. Wij zijn er vanuit gegaan dat hierdoor vier autobewegingen per dag plaatsvinden. Dit betekent dat elke box één keer in de twee dagen wordt bezocht. Deze garageboxen vervallen bij de realisatie van de vier geplande woningen.

In onderstaand plaatje zijn de verkeersbewegingen weergegeven t.g.v. de garageboxen.

Gemiddelde uurverdeling per categorie per periode

| Categorie        | Dag    | Avond  | Nacht  |
|------------------|--------|--------|--------|
| Uurintensiteit   | 6,80   | 3,40   | 0,60   |
| Motorfietsen     | --     | --     | --     |
| Lichte mvtg      | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| Middelzware mvtg | --     | --     | --     |
| Zware mvtg       | --     | --     | --     |

Etmaalintensiteit

4,00

Gerekend is met een rijsnelheid van 30 km/h in als wegdek klinkers niet in keperverband.

## Geluidssituatie 2030 plansituatie (met verkeersgeneratie bestemmingsplan)

Gerekend is met een rijsnelheid van 30 km/h met een wegdek van klinkers niet in keperverband. De verkeersverdeling is gebaseerd op de standaardverdeling van een woon- en buurtstraat uit de Tilburgse VMK.

Gemiddelde uurverdeling per categorie per periode

| Categorie        | Dag   | Avond | Nacht |
|------------------|-------|-------|-------|
| Uurintensiteit   | 6,80  | 3,40  | 0,60  |
| Motorfietsen     | --    | --    | --    |
| Lichte mvtg      | 94,50 | 94,50 | 94,50 |
| Middelzware mvtg | 4,50  | 4,50  | 4,50  |
| Zware mvtg       | 1,00  | 1,00  | 1,00  |

Etmaalintensiteit

34,00

### Bredaseweg

Voor de Bredaseweg is de verdeling en intensiteit overgenomen uit het Tilburgse geluidmodel 2030.

Gemiddelde uurverdeling per categorie per periode

| Categorie        | Dag   | Avond | Nacht |
|------------------|-------|-------|-------|
| Uurintensiteit   | 6,89  | 2,93  | 0,70  |
| Motorfietsen     | --    | --    | --    |
| Lichte mvtg      | 88,97 | 87,96 | 89,10 |
| Middelzware mvtg | 7,43  | 7,40  | 6,04  |
| Zware mvtg       | 3,60  | 4,64  | 4,86  |

Etmaalintensiteit

8866,48

De wegdekverharding is referentiewegdek. De rijsnelheid is 50 km/h.

### Academielaan

Gemiddelde uurverdeling per categorie per periode

| Categorie        | Dag   | Avond | Nacht |
|------------------|-------|-------|-------|
| Uurintensiteit   | 7,08  | 2,74  | 0,51  |
| Motorfietsen     | --    | --    | --    |
| Lichte mvtg      | 92,38 | 90,79 | 89,51 |
| Middelzware mvtg | 7,06  | 8,57  | 9,26  |
| Zware mvtg       | 0,56  | 0,64  | 1,23  |

Etmaalintensiteit

630,56

Wegdekverharding is referentiewegdek, rijsnelheid is 30 km/h

## Sint Oloflaan

Gemiddelde uurverdeling per categorie per periode

| Categorie        | Dag   | Avond | Nacht |
|------------------|-------|-------|-------|
| Uurintensiteit   | 7,10  | 2,70  | 0,50  |
| Motorfietsen     | --    | --    | --    |
| Lichte mvgt      | 99,51 | 99,55 | 99,30 |
| Middelzware mvgt | 0,34  | 0,29  | 0,35  |
| Zware mvgt       | 0,15  | 0,16  | 0,35  |

Etmaalintensiteit

1146,48

Wegdekverharding klinkers, rijsnelheid 30 km/h

## Waarneempunten

Er zijn een viertal waarneempunten ingevoerd.

De waarneempunten Bredaseweg voorzijde, Bredaseweg oostzijde en Bredaseweg achterzijde zijn ingevoerd op een waarneemhoogte van 1,5-4,5 en 7,5 meter. Het waarneempunt Bredaseweg tuin is ingevoerd op een waarneemhoogte van 1,5 meter.

In onderstaand plaatje zijn de waarneempunten weergegeven.



### Toetsingskader

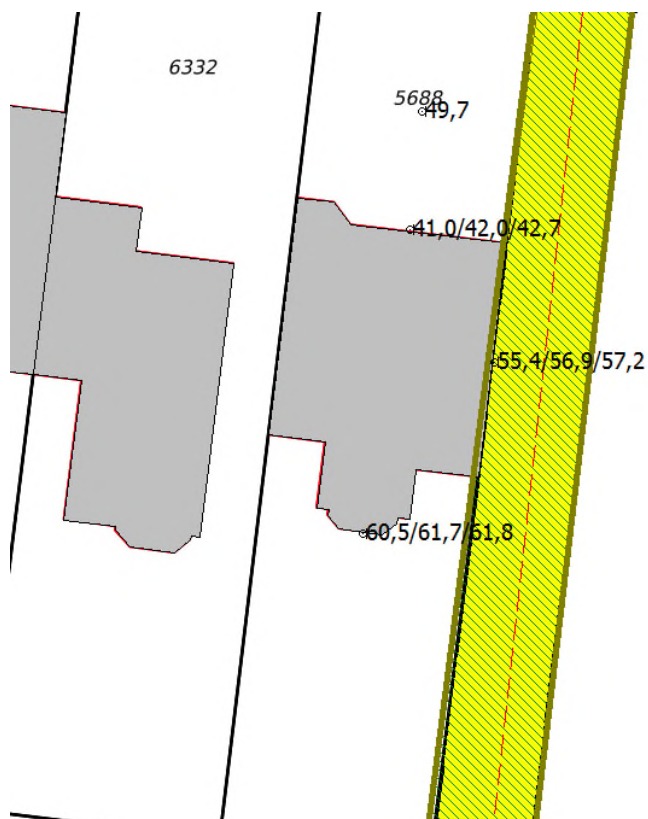
Om een uitspraak te doen over de aanvaardbaarheid van deze geluidbelastingen is getoetst aan de zogenaamde Miedema Tabel. Deze tabel geeft de milieukwaliteit van een omgeving weer bij een bepaalde geluidbelasting.

In onderstaande tabel is dit weergegeven.

| Gecumuleerde geluidsbelasting ( $L_{den}$ ) | Classificering milieukwaliteit |
|---------------------------------------------|--------------------------------|
| < 51 dB                                     | Goed                           |
| 51 - 55 dB                                  | Redelijk                       |
| 56 - 60 dB                                  | Matig                          |
| 61 - 65 dB                                  | Tamelijk slecht                |
| 66 - 70 dB                                  | Slecht                         |
| > 70 dB                                     | Zeer slecht                    |

### Resultaten

2030 Autonoom cumulatieve geluidbelasting ( $L_{cum}$ ) zonder aftrek artikel 110g Wgh.



In onderstaande tabel zijn de resultaten weergegeven op één cijfer achter de komma

| Waarneempunt | Hoogte (m) | Cumulatieve Geluidbelasting ( $L_{den}$ ) | Beoordeling Woon- en leefklimaat |
|--------------|------------|-------------------------------------------|----------------------------------|
| voorzijde    | 1,5        | 60,5*                                     | Tamelijk slecht                  |
| voorzijde    | 4,5        | 61,7                                      | Tamelijk slecht                  |
| voorzijde    | 7,5        | 61,8                                      | Tamelijk slecht                  |
| oostzijde    | 1,5        | 55,4                                      | redelijk                         |
| oostzijde    | 4,5        | 56,9                                      | matig                            |
| oostzijde    | 7,5        | 57,2                                      | matig                            |
| achterzijde  | 1,5        | 41,0                                      | goed                             |
| achterzijde  | 4,5        | 42,0                                      | goed                             |
| achterzijde  | 7,5        | 42,7                                      | goed                             |
| tuin         | 1,5        | 49,7                                      | goed                             |

\*De werkelijke berekende waarde 60,51 dB wordt in het rekenprogramma Geomilieu afgerond naar 61 dB. Vandaar dat de beoordeling woon- en leefklimaat tamelijk slecht is.

### 2030 plansituatie cumulatieve geluidbelasting ( $L_{cum}$ ) zonder aftrek artikel 110g Wgh.



In onderstaande tabel zijn de resultaten weergegeven

| Waarneempunt | Hoogte (m) | Cumulatieve Geluidbelasting ( $L_{den}$ ) | Toename t.o.v. autonoom dB | Beoordeling Woon- en leefklimaat |
|--------------|------------|-------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| voorzijde    | 1,5        | 60,6                                      | 0,1                        | Tamelijk slecht                  |
| voorzijde    | 4,5        | 61,7                                      | 0                          | Tamelijk slecht                  |
| voorzijde    | 7,5        | 61,8                                      | 0                          | Tamelijk slecht                  |
| oostzijde    | 1,5        | 56,5                                      | 1,1                        | matig                            |
| oostzijde    | 4,5        | 57,5                                      | 0,6                        | matig                            |
| oostzijde    | 7,5        | 57,6                                      | 0,4                        | matig                            |

| Waarneempunt | Hoogte (m) | Cumulatieve Geluidbelasting ( $L_{den}$ ) | Toename t.o.v. autonoom dB | Beoordeling Woon- en leefklimaat |
|--------------|------------|-------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| achterzijde  | 1,5        | 44,0                                      | 3,0                        | goed                             |
| achterzijde  | 4,5        | 44,5                                      | 2,5                        | goed                             |
| achterzijde  | 7,5        | 44,7                                      | 2,0                        | goed                             |
| tuin         | 1,5        | 50,7                                      | 1,0                        | matig                            |

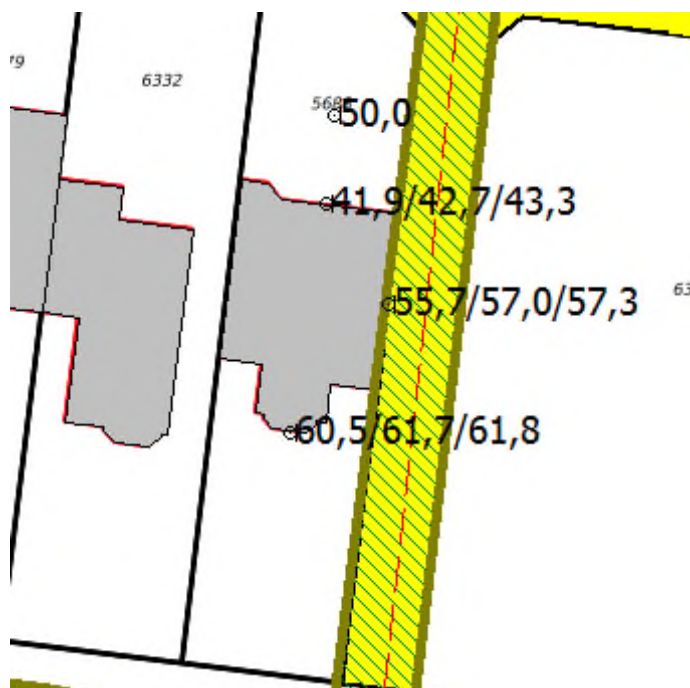
In de plansituatie neemt de berekende geluidbelasting met maximaal 3,0 dB toe ten opzichte van de autonome situatie. Dit is bij het waarneempunt aan de achterzijde op waarneemhoogte 1,5 meter. Het woon- en leefklimaat blijft hier echter onverminderd goed.

Aan de oostzijde verandert het woon- en leefklimaat op waarneemhoogte 1,5 meter van goed naar matig (toename 1,1 dB).

In de tuin op waarneemhoogte 1,5 meter verandert het woon- en leefklimaat van goed naar matig (toename 1,0 dB). Hierbij moet bedacht worden dat geen rekening is gehouden met de eventuele afschermende werking van een tuinmuur of dichte houten schutting.

#### Cumulatieve geluidbelasting (nieuwe situatie 2030) zonder aftrek artikel 110g Wgh met stille elementenverharding op inrit

In onderstaand plaatje is de cumulatieve geluidbelasting ( $L_{den}$ ) inclusief nieuwe inrit van alle wegen samen (Bredaseweg, Academielaan, St. Oloflaan) weergegeven inclusief een stille elementenverharding op de inrit. Dit is een toepasbare maatregel. De huidige klinkerverharding bestaat uit klinkers niet in keperverband aangelegd.



In onderstaande tabel zijn de resultaten weergegeven.

| Waarneempunt | Hoogte (m) | Cumulatieve Geluidbelasting ( $L_{den}$ ) | Toename t.o.v. autonoom dB | Beoordeling Woon- en leefklimaat |
|--------------|------------|-------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| voorzijde    | 1,5        | 60,5                                      | 0                          | Tamelijk slecht                  |
| voorzijde    | 4,5        | 61,7                                      | 0                          | Tamelijk slecht                  |
| voorzijde    | 7,5        | 61,8                                      | 0                          | Tamelijk slecht                  |
| oostzijde    | 1,5        | 55,7                                      | 0,3                        | matig                            |
| oostzijde    | 4,5        | 57,0                                      | 0,1                        | matig                            |
| oostzijde    | 7,5        | 57,3                                      | 0,1                        | matig                            |
| achterzijde  | 1,5        | 41,9                                      | 0,9                        | goed                             |
| achterzijde  | 4,5        | 42,7                                      | 0,7                        | goed                             |
| achterzijde  | 7,5        | 43,3                                      | 0,6                        | goed                             |
| tuin         | 1,5        | 50,0                                      | 0,1                        | goed                             |

De geluidbelasting neemt met maximaal 0,9 dB toe bij de achterzijde op waarneemhoogte 1,5 meter. Het woon- en leefklimaat blijft echter onveranderd goed. Hierbij moet bedacht worden dat geen rekening is gehouden met de eventuele afschermende werking van een tuinmuur of dichte houten schutting.

Bij het waarneempunt oostzijde op waarneemhoogte 1,5 meter verandert het woon- en leefklimaat van redelijk naar matig. Dit komt omdat de geluidbelasting van 55,4 dB (autonome situatie) naar 55,7 dB stijgt. Deze 0,3 dB toename is echter dusdanig klein dat deze auditief niet waarneembaar is.

#### Cumulatieve geluidbelasting (situatie 2030) planologische situatie zonder aftrek artikel 110g Wgh

Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn de volgende functies planologisch mogelijk op het achterliggende perceel.

Op de vigerende plankaart staan 2 bouwvlakken, beiden hebben een oppervlakte van ca. 350 m<sup>2</sup>, samen dus 700 m<sup>2</sup>. De bestemming is bedrijven (milieucat. 2), er zat in het verleden een bloemenkwekerij. De volgende bestemmingen zijn planologisch mogelijk.

| functie binnen milieucategorie 2    | berekende verkeersgeneratie mbv CROW rekentool |            |  |  |  |
|-------------------------------------|------------------------------------------------|------------|--|--|--|
| arbeidsintensief/bezoekersextensief | 103                                            | mvt/etmaal |  |  |  |
| bedrijfsverzamelgebouw              | 72                                             | mvt/etmaal |  |  |  |
| kantoor met baliefunctie            | 119                                            | mvt/etmaal |  |  |  |
| groencentrum                        | 380                                            | mvt/etmaal |  |  |  |

Bovenstaande verkeersgeneraties zijn een stuk hoger dan de toekomstige verkeersgeneratie afkomstig van de vier te realiseren woningen (34 mvt/etmaal). Dit betekent dat de berekende geluidbelasting in alle bovenstaande gevallen hoger uitvallen dan het nu voorliggende bestemmingsplan.

Als voorbeeld hieronder is het kantoor met baliefunctie uitgewerkt. Op de inrit is gerekend met 119 mvt/etmaal met een voertuigverdeling gebaseerd op een woon- en buurtstraat. Hieronder is dit weergegeven.

Voertuigverdeling en intensiteit planologische situatie kantoor met baliefunctie op inrit

Gemiddelde uurverdeling per categorie per periode

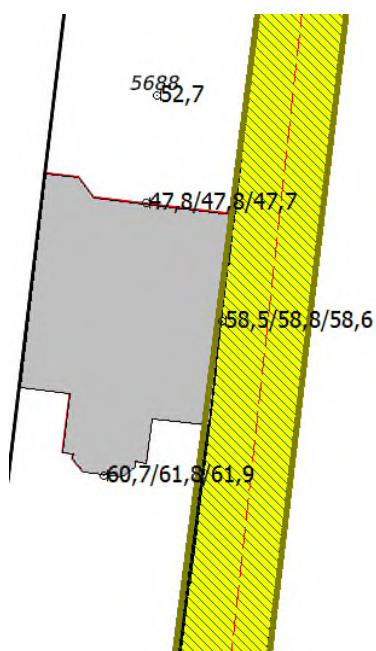
| Categorie        | Dag   | Avond | Nacht |
|------------------|-------|-------|-------|
| Uurintensiteit   | 6,80  | 3,40  | 0,60  |
| Motorfietsen     | --    | --    | --    |
| Lichte mvgt      | 94,50 | 94,50 | 94,50 |
| Middelzware mvgt | 4,50  | 4,50  | 4,50  |
| Zware mvgt       | 1,00  | 1,00  | 1,00  |

Etmaalintensiteit

119,00

Voor de overige wegen zijn de gegevens gelijk aan die van de autonome en plan-situatie 2030.

In onderstaand figuur zijn de berekende cumulatieve geluidbelastingen ( $L_{cum}$ ) weergegeven.



| Waarneempunt | Hoogte (m) | Cumulatieve Geluidbelasting ( $L_{den}$ ) | Toename t.o.v. autonoom dB | Toename t.o.v. plansituatie met huidige bestrating dB | Toename t.o.v. plansituatie met stille elementen verharding dB | Beoordeling Woon- en leefklimaat |
|--------------|------------|-------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| voorzijde    | 1,5        | 60,7                                      | 0,2                        | 0,1                                                   | 0,2                                                            | Tamelijk slecht                  |
| voorzijde    | 4,5        | 61,8                                      | 0,1                        | 0,1                                                   | 0,1                                                            | Tamelijk slecht                  |
| voorzijde    | 7,5        | 61,9                                      | 0,1                        | 0,1                                                   | 0,1                                                            | Tamelijk slecht                  |
| oostzijde    | 1,5        | 58,5                                      | 3,1                        | 2,0                                                   | 2,8                                                            | matig                            |
| oostzijde    | 4,5        | 58,8                                      | 1,9                        | 1,3                                                   | 1,8                                                            | matig                            |
| oostzijde    | 7,5        | 58,6                                      | 1,4                        | 1,0                                                   | 1,3                                                            | matig                            |
| achterzijde  | 1,5        | 47,8                                      | 6,8                        | 3,8                                                   | 5,9                                                            | goed                             |
| achterzijde  | 4,5        | 47,8                                      | 5,8                        | 3,3                                                   | 5,1                                                            | goed                             |

|             | Hoogte<br>(m) | Cumulatieve<br>Geluidbelasting<br>( $L_{den}$ ) | Toename<br>t.o.v.<br>autonoom<br>dB | Toename<br>t.o.v.<br>plansituatie<br>met<br>huidige<br>bestrating<br><br>dB | Toename<br>t.o.v.<br>plansituatie<br>met stille<br>elementen<br>verharding<br><br>dB | Beoordeling<br>Woon- en<br>leefklimaat |
|-------------|---------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| achterzijde | 7,5           | 47,7                                            | 5,0                                 | 3,0                                                                         | 4,4                                                                                  | goed                                   |
| tuin        | 1,5           | 52,7                                            | 3,0                                 | 2,0                                                                         | 2,7                                                                                  | matig                                  |

#### Planologische situatie versus autonome situatie

De doorgerekende planologische situatie kantoor met baliefunctie geeft ten opzichte van de autonome situatie een verhoging van maximaal 6,8 dB op het waarneempunt achterzijde op waarneemhoogte 1,5 meter. In de tuin bedraagt de toename 3 dB. Op de oostzijde is de toename maximaal 3,1 dB ten opzichte van de autonome situatie 2030.

#### Planologische situatie versus plansituatie met huidige wegdekverharding

De doorgerekende planologische situatie kantoor met baliefunctie geeft ten opzichte van de plansituatie met huidige bestrating een verhoging van maximaal 3,8 dB op het waarneempunt achterzijde op waarneemhoogte 1,5 meter. In de tuin bedraagt de toename 2,0 dB. Op de oostzijde is de toename maximaal 2,0 dB ten opzichte van de autonome situatie 2030.

#### Planologische situatie versus plansituatie met stille elementenverharding op de inrit

De doorgerekende planologische situatie kantoor met baliefunctie geeft ten opzichte van de plansituatie met stille elementenverharding een verhoging van maximaal 5,9 dB op het waarneempunt achterzijde op waarneemhoogte 1,5 meter. In de tuin bedraagt de toename 2,7 dB. Op de oostzijde is de toename maximaal 2,8 dB ten opzichte van de autonome situatie 2030.

### **Conclusie en Advies**

Er is met de realisatie van het voorgestelde plan sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat wat betreft de woning Bredaseweg 331.

Om een acceptabel woon- en leefklimaat te borgen ten opzichte van de autonome situatie 2030 wordt geadviseerd de huidige bestrating op de inrit (klinkers niet in keperverband) te vervangen door een stille elementenverharding en deze maatregel als voorwaardelijke verplichting vast te leggen in het bestemmingsplan.

Met deze maatregel neemt de geluidbelasting met ten hoogste 0,9 dB toe tot een geluidbelasting van 41,9 dB ten opzichte van de autonome situatie 2030. Het betreft het waarneempunt aan de achterzijde van de woning op waarneemhoogte 1,5 meter. Het woon- en leefklimaat blijft onveranderd goed. In de berekening is geen rekening gehouden met de eventuele afschermende werking van een houten tuinschutting of tuinmuur.

Ten opzichte van de planologische situatie zal met het voorgestelde plan het woon- en leefklimaat verbeteren. Dit geldt zowel voor de situatie waarbij op de inrit de huidige wegdekverharding (klinkers-niet in keperverband) gehandhaafd blijft als in de situatie dat het wegdek op de inrit vervangen wordt door een stille elementenverharding.

## Bijlage 5



|                       |                                                                   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Verslag van</b>    | overleg met indieners zienswijzen bestemmingsplan Bredaseweg 331a |
| <b>Vergaderdatum</b>  | 10 januari 2019                                                   |
| <b>Opgesteld door</b> | [REDACTED]                                                        |
| <b>Op</b>             | 14 januari 2019                                                   |
| <b>Aanwezig</b>       | zie bijgaande presentielijst<br>namens gemeente: [REDACTED]       |
| <b>Afwezig</b>        |                                                                   |
| <b>Kopie aan</b>      | n.v.t.                                                            |

[REDACTED] opent het overleg. Zij licht de aanleiding van dit overleg toe. Een aantal indieners van zienswijzen heeft aangegeven dat de omgevingsdialoog niet goed verlopen is. Het beleid van de gemeenteraad is, als dit gesteld wordt, dat de gemeente, voordat er een beslissing wordt genomen over de zienswijzen, nog een bijeenkomst organiseert om na te gaan of er op een of andere manier tot overeenstemming gekomen kan worden.

Zij geeft eerst alle omwonenden de gelegenheid om aan te geven op welke punten naar hun mening de omgevingsdialoog niet goed is gegaan en welke belangrijkste bezwaren men heeft tegen het bestemmingsplan.

#### St Oloflaan 34

De omgevingsdialoog was een overbodige actie. De versterkte informatie was erg beperkt.

Hij heeft contact gehad met zijn toekomstige achterbuurman en er zijn afspraken gemaakt over onder andere de erfafscheiding en geen bijgebouwen in de strook tussen de woning en de tuin van St Oloflaan 34. Geeft aan op basis van deze aanvullende afspraken geen bezwaar meer te hebben tegen het plan.

#### St Oloflaan 36

Waarom is er alleen een aanpassing uitgevoerd voor 1 woning en niet voor alle vier. Het hoofdbezwaar is de hoogte. Men wil afspraken maken over de groenvoorziening die aangelegd wordt door de toekomstige bewoners.

#### St. Oloflaan 38

De omgevingsdialoog bestond eruit dat de architect en de ontwikkelaar alleen vertelden over welke plannen men elders gerealiseerd heeft, maar dat was niet relevant. Vragen werden afgekapt en niet beantwoord. De sfeer was niet prettig en niet open. De kopers waren zogenaamd niet bekend terwijl dit wel het geval was. De belangrijkste bezwaren tegen het plan zijn waarom alleen voor 1 woning er een aanpassing heeft plaatsgevonden naar één laag en niet voor alle woningen? 7 meter is te hoog voor dit binnenterrein. De afstand van de nieuwbouw tot de tuinen van de St Oloflaan is te klein.

#### Bredaseweg 327

Dialoog was onduidelijk. Niet duidelijk was hoe de woningen er uit zouden komen te zien.

##### Bezwaren

Aantasting privacy, geluidshinder, de ontsluiting naar de percelen is verkeersonveilig. Waar komen de raampartijen? In 2010 en 2016 zijn verzoeken om herontwikkeling afgewezen. Waarom wordt er nu wel meegewerkt. Het lijkt op doordrammen.

#### Bredaseweg 329

Avond was niet transparant. Er was geen sprake van een dialoog.

##### Bezwaren

De hoogte, aantasting van privacy, bij het bedrijf waren er alleen overdag activiteiten en na 17.00 hadden de omwonenden geen overlast meer vanaf het binnenterrein.

#### Bredaseweg 331

Er was geen sprake van een dialoog

De bezwaren tegen het plan zijn: De inrit is ontoereikend voor de bereikbaarheid. Gemeente spreekt over bungalows terwijl er woningen in 2 lagen komen.

Gemeente verandert van visie. Er wordt tegemoet gekomen aan 1 omwonende waarom niet aan allemaal?

## Bredaseweg 333

Transparantie bij de planvorming ontbreekt. Er was geen kans om op vragen in te gaan. De avond ademde het gevoel uit dat de plannen al in kannen en kruiken waren.

### Bezwaren

Aantasting privacy, aantasting groen, verkeersonveiligheid, gevaarlijke situatie bij uitrit. In het verleden zijn er al ongelukken gebeurd met kinderen.

## Bredaseweg 335

Geen dialoog, weinig informatie verstrekt

### Bezwaren

Aantasting groen, aantasting privacy, de woonblokken worden veel te volumineus, verkeersafwikkeling baart zorgen. Welke waarborgen zijn er dat er sprake is van een neutraal proces nu een wethouder een toekomstige bewoner wordt.

Door en namens de toekomstige bewoners wordt gereageerd op de kritiek.

- Er zullen in de gevel naar de St Oloflaan kiepramen worden opgenomen;
- Er komt een groene erfafscheiding aan de kant van de St Oloflaan;
- Ook in de nieuwe situatie zullen de bestaande toegangen 'achterom' ten behoeve van de woningen aan de Bredaseweg over het terrein van de toekomstige bewoners gehandhaafd mogen blijven;
- De bepaling van de plaats van het hek in de inrit zal in overleg met de bewoners van Bredaseweg 331 plaatsvinden;
- Indien omwonenden Bredaseweg geen poort aan de toegangsweg willen, wordt deze ook niet gemaakt;
- Vuilcontainers worden aan de Bredaseweg gezet zodat er geen afvalinzamelingswagen de inrit hoeft in te rijden;
- De brievenbussen komen ook aan de Bredaseweg;
- Er zal geen bedrijf aan huis of bed en breakfast worden toegestaan. Kantoor aan huis is wel mogelijk;
- De inrit krijgt een geluidluwe verharding om geluidhinder zoveel mogelijk te voorkomen;
- De keuze tussen 1 en 2 lagen is in overleg met de omgevingscommissie en de stedenbouwkundige van de gemeente gemaakt. De ene woning die uit 1 laag zal bestaan ligt dicht op de perceelsgrens en wordt daarom in 1 laag. De andere woningen worden beperkt in 2 lagen uitgevoerd. Dit is nodig om voldoende woonruimte te kunnen realiseren en is in een zeer zorgvuldig overleg tussen architect Bedaux de Brouwer en stedenbouwkundige van gemeente Tilburg ingepast;
- Momenteel vormt de locatie een zeer vervallen terrein. Het betreft een locatie met bedrijfsbestemming aangevuld met garageboxen voor het stallen van auto's e.d.. De op het terrein aanwezige opstallen zijn schuren, kassen en garages met zeer veel achterstallig onderhoud en een gebrekkige bouwkundige staat. Conform vigerend bestemmingsplan kunnen er al forse bedrijfsgebouwen deels op de perceelsgrens gerealiseerd worden. De overtuiging is dat de nu voorgestelde invulling kwalitatief en ruimtelijk beduidend beter is dan hetgeen er op basis van vigerende bestemming mogelijk is;
- Ten tijde van de informatiebijeenkomst (november 2017) leek het juist beter om als beoogde toekomstige bewoners van de vier nieuwe woningen niet aanwezig te zijn op de informatiebijeenkomst, om de omwonenden geheel vrij hun mening te kunnen laten geven. Wellicht was het achteraf beter om er juist wel bij aanwezig te zijn geweest. Vandaar dat vervolgens is getracht om met alle omwonenden persoonlijk in contact te komen, wat grotendeels ook is gelukt. Echter met een paar bewoners van de Bredaseweg is dit helaas niet gelukt;
- M.b.t. de bomen is er een inventarisatie gemaakt. Geconcludeerd is dat het bestaande groen niet behoudenswaardig is op 1 notenboom na. Deze notenboom is echter al bij een storm in januari 2018 gesneuveld. De toekomstige bewoners willen zelf hun tuin ook groen inrichten en zullen verplicht worden om minimaal 2 bomen in hun tuin te planten, maar dat zullen er waarschijnlijk veel meer worden.

Namens de gemeente wordt het volgende naar voren gebracht.



- De neutraliteit van de besluitvorming is gegarandeerd doordat de wethouder/toekomstige bewoner op geen enkele manier betrokken is bij de besluitvorming, hij is niet aanwezig geweest in de collegevergadering, hij heeft ook geen contact gehad met de betrokken ambtenaren.
- De hoogte is stedenbouwkundig acceptabel gelet op de afstanden tot aan de tuinen van de Bredaseweg, dit zijn afstanden die in stedelijk gebied veel voorkomen. Doordat er voorzieningen worden getroffen aan de kant van de St Oloflaan zoals een blinde gevel en het toekennen van onbebouwd erf aan het deel grenzend aan de tuinen van de St Oloflaan is ook daar de afstand acceptabel. In onbebouwd erf mag volgens het bestemmingsplan niet gebouwd worden. Vergunningvrij bouwen is een landelijke regeling die de gemeente niet kan uitsluiten.
- In het verleden zijn inderdaad aanvragen afgewezen. Deze aanvraag voor 4 woningen is door de deskundigen van de gemeente beoordeeld en met name gelet op het aantal verkeersbewegingen (32) is dit acceptabel en verantwoord geacht (zeker in vergelijking met de vigerende bestemming).
- Er wordt pas een kapvergunning verleend als het bestemmingsplan in werking is. Aan de kapvergunning wordt een herplantplicht van 2 bomen per kavel verbonden. Er komt een minimale maat voor de bomen. Ook tegen de kapvergunning kan bezwaar en beroep ingesteld worden;
- De groene afscheiding aan de St. Oloflaan wordt als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen;
- De verplichting tot geluidluwe bestrating wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

Vervolgens vindt er een discussie plaats tussen omwonenden en toekomstige bewoners.

De voorzitter concludeert aan het eind van de vergadering dat er geen overeenstemming wordt bereikt. Met name de bouw in 2 lagen blijft niet acceptabel voor omwonenden en het terugbrengen naar 1 laag is voor de toekomstige bewoners niet acceptabel.

De raad zal een besluit nemen.

### Vervolg

Er wordt een concept raadsvoorstel met een reactie op de zienswijzen opgesteld.

Het college van Burgemeester en Wethouders neemt hier een besluit over.

Na dit besluit worden de indieners van zienswijzen geïnformeerd en krijgen daarbij het raadsvoorstel en de concept notitie behandeling zienswijzen toegestuurd.

Het raadsvoorstel wordt in 3 instanties behandeld in de gemeenteraad.

1. Eerst een informatierond. Die is volgens de huidige planning op 11 maart. De indieners worden hierover geïnformeerd en kunnen tijdens deze bijeenkomst inspreken
2. De week er na is er een debat in de raad
3. De week daarna neemt de raad een besluit.

De raad bepaalt zelf de planning van deze bijeenkomsten.

Na het raadsbesluit wordt het besluit ter inzage gelegd en is beroep bij de Raad van State mogelijk.

De indieners van zienswijzen worden van de vervolgstappen op de hoogte gehouden.

Alle aanwezigen krijgen een verslag van deze bijeenkomst

Einde verslag