

Notitie behandeling zienswijze bestemmingsplan 'Theresia Loven Besterd 2016, 3^e herz. (Stedekestraat 72)'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Theresia Loven Besterd 2016, 3^e herz. (Stedekestraat 72)' heeft van maandag 8 april 2019 tot en met 20 mei 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder. Bij de gemeente zijn gedurende de periode van tervisielegging 3 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk. Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

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

ZIENSWIJZE 1: EIGENAAR/BEWONER LANGE NIEUWSTRAAT 213

- a. Door de positie van de 2 nieuwe grondgebonden woningen aan de Stedekestraat zal het zonlicht in de tuin van reclamant reduceren. In het bijzonder gaat het om een reductie van 1 uur avondzon in de zomerperiode. Juist deze vermindering van zonlicht is voor reclamant onaanvaardbaar, aangezien dit juist in de periode is dat zij thuis aanwezig is.

Reactie gemeente

Bij de afweging van een ontwikkeling in een stedelijke omgeving, wordt rekening gehouden met de Haagse bezonningsnorm als gemeentelijk beleid. Deze norm gaat uit van een bezonningsperiode van 21 februari tot en met 19 oktober, waarbij binnen de genoemde periode een woonvertrek minimaal 2 uur zonlicht moet houden. Vaststaat dat de woning ook na de bouw van de 2 woningen aan de Stedekestraat voldoet aan deze norm. Reclamant wijst op de vermindering van zonlicht in haar tuin. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in de zomerperiode vanaf ca. 18.00 er door deze ontwikkeling op de achterzijde van het perceel een geringe vermindering van zonlicht kan worden waargenomen. Wij zijn van mening dat deze vermindering van zonlicht in de tuin van reclamant ten gevolge van de bouw van de woningen niet dermate ernstig is, dat dit zal leiden tot een sterk verminderd woon- en leefklimaat. Wij nemen daarbij in overweging dat het effect van de nieuwe woningen op de schaduw in de tuin over de gehele dag genomen minimaal is. Daar komt bij dat de schaduwwerking van de nieuwe woningen voornamelijk aan de achterzijde van het perceel van reclamant waarneembaar is en dat op deze plaats op het perceel een berging aanwezig is. Wij hebben het belang van het bouwen van de woningen afgewogen tegen het belang van reclamant en zijn van mening dat de bouw van de woningen in dit geval zwaarder weegt. Wij wijzen er daarbij op dat reclamant in een stedelijke omgeving woont, waarbij rekening moet worden gehouden met veranderingen in de woonomgeving.

- b. Het bestemmingsplan gaat ten koste van de groenvoorziening, frisse lucht en het leefgebied van vogels. Reclamant wijst op een boom op het perceel, die zorgt voor een mooi uitzicht en leefgebied van veel vogels betreft. Daarnaast zijn enkele hoge coniferen op het perceel aanwezig, waar ook vaak vogels te zien zijn. Door het aanleggen van de parkeerplaats zullen de boom en coniferen verdwijnen, hetgeen getuigt van onvoldoende aandacht voor het groen en de biodiversiteit in de omgeving. Reclamant verwijst daarbij naar de structuurvisie en het streven naar een gezonde en leefbare stad waarbij geanticipeerd wordt op de effecten van klimaatverandering. Daarbij zorgen de parkeerplaatsen, naast vermindering van groen en uitzicht, ook voor geluidhinder en uitlaatgassen aangrenzend aan het perceel van reclamant.

Reactie gemeente

Door de initiatiefnemer van de ontwikkeling is een inventarisatie van de aanwezige bomen en struiken op het perceel gedaan. De tekening is als bijlage bij deze notitie gevoegd. De op het perceel aanwezige bomen blijven behouden en worden gesnoeid. De struiken en coniferen worden verwijderd. Op het perceel staan geen monumentale bomen. Er zijn dan ook geen redenen een eventuele aanvraag om kapvergunning te weigeren. Bomen mogen buiten het broedseizoen van vogels worden gekapt. Reclamant verwijst naar de structuurvisie en het streven naar een gezonde en leefbare stad. Deze doelstellingen zijn met name in het kader van structureel en openbaar groen in de stad opgesteld. Het behoud en vermeerdering van het groen op een particulier perceel wordt wel aangemoedigd, maar tot op heden is wijze van inrichting van particuliere tuinen/erven vrij aan de eigenaar van dat perceel. Daarbij blijkt uit het ontwerp van de indeling van het perceel na de ontwikkeling, dat weliswaar op het perceel parkeerplaatsen worden aangelegd, maar

daarentegen iedere woning wordt voorzien van een tuin/erf, die groen kan worden ingericht. De hoeveelheid groen op het perceel zal daarom wel veranderen, maar niet verminderen. Het uitzicht vanuit het erf van reclamant op het naburige erf zal inderdaad wel wijzigen. Er bestaat echter geen recht van uitzicht op en/of over aangrenzende erven.

- c. De hoogte van de beoogde bebouwing aan de Stedekestraat sluit niet aan op de reeds bestaande woningen in deze straat. De bebouwing is respectievelijk 1,2 meter aan de linkerzijde en 2,2 meter hoger aan de rechterzijde. Reclamant vraagt zich af of een dergelijke hoogte nodig is voor de beoogde doelgroep (starters en kleine 1- en 2 persoons) huishoudens. Ten gevolge van deze hoogte wordt extra zon uit de tuin van reclamant weggenomen. Reclamant verzoekt om een verlaging van de nokhoogte met 1,2 meter in overweging te nemen om de hierdoor genoemde consequentie van de reductie van zonlicht te verminderen.

Reactie gemeente

Bij de maximale bouwhoogte van 10m zoals in het bestemmingsplan voor het bouwvlak aan de Stedekestraat is aangegeven, is aangesloten aan op de maximale hoogte uit het bestemmingsplan 'Theresia Loven Besterd 2016'. Deze maximale bouwhoogte is in het grootste gedeelte van Tilburg hetzelfde. Er is geen reden hier voor dit plan van af te wijken. De maximale bouwhoogte is gebaseerd op de mogelijkheid van 3 bouwlagen van een grondgebonden woning, waarbij rekening is gehouden met benodigde vrije hoogte en constructie en isolatie.

- d. Reclamant wijst op artikel 5:37 B.W, waarin staat dat een eigenaar van een erf geen onrechtmatige hinder mag toebrengen aan eigenaars van andere erven. Zoals rumoer, trillingen, stank, rook of gassen of het onthouden van licht of lucht. Op grond van artikel 6:162 meent reclamant daarom recht te hebben op een passende schadevergoeding voor het verlies van zonlicht, uitlaatgassen en geluidhinder van auto's.

Reactie gemeente

Artikel 6:162 van het burgerlijk wetboek ziet op mogelijke schade die wordt veroorzaakt door een onrechtmatige daad. Zoals hiervoor reeds bij punt 1 is aangegeven, zijn wij van mening dat de vermindering van zonlicht in de tuin van reclamant niet dusdanig is, dat niet meer wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Hierbij wordt in ogenschouw genomen, dat in het smalle gedeelte van de tuin op het tijdstip dat reclamant aangeeft, reeds schaduw van haar eigen woning valt en dat aan de achterzijde van het perceel een berging staat, waardoor de vermindering van zonlicht op dit gedeelte van het perceel minimaal is. Ook het parkeerterrein voor max. 8 auto's dat gedeeltelijk tegen het perceel van reclamant is gelegen, maar niet zichtbaar is vanwege de berging op het perceel van reclamant, levert niet dusdanige extra overlast op dat hiermee sprake kan zijn van onrechtmatige hinder c.q. een onrechtmatige daad. Daar komt bij dat voorheen het pakhuis in gebruik was voor ateliers en kunstinitiatieven en dat ook hiervoor op het terrein door gebruikers en bezoekers werd geparkeerd.

Reclamant kan, indien zij van mening is dat er sprake zou zijn van een planologisch nadeel door vaststelling van dit 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 ongegrond.

ZIENSWIJZE 2: EIGENAAR/BEWONER STEDEKESTRAAT 64

- a. Door de verlenging van het pakhuis, wordt de lichtcorridor op het perceel van reclamant verminderd met 30%. Dit gaat ten koste van het woongenot en flora en fauna op het perceel.

Reactie gemeente

Bij de afweging van een ontwikkeling in een stedelijke omgeving, wordt rekening gehouden met de Haagse bezonningsnorm als gemeentelijk beleid. Deze norm gaat uit van een bezonningsperiode van 21 februari tot

en met 19 oktober, waarbij binnen de genoemde periode een woonvertrek minimaal 2 uur zonlicht moet houden. Vaststaat dat de woning ook na de bouw van de 2 woningen aan de Stedekestraat voldoet aan deze norm. Reclamant wijst op de vermindering van zonlicht in haar tuin. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat door de verlenging van het pakhuis over het gehele jaar genomen in zekere mate minder zonlicht in de tuin valt. Wij zijn van mening dat deze vermindering van zonlicht in de tuin van reclamant ten gevolge van de bouw van de woningen niet dermate ernstig is, dat dit zou leiden tot een sterk verminderd woon- en leefklimaat. Wij nemen hierbij in overweging dat een groot gedeelte van de schaduw reeds in de bestaande situatie door het bestaande pakhuis aanwezig is in de tuin en dat de meerdere schaduw aan de achterkant van de tuin valt. Daarbij is in de zomerperiode de schaduwwerking van het pakhuis over de gehele dag genomen op het perceel van reclamant minimaal. Wij hebben het belang van de herbestemming van het pakhuis met een cultuurhistorische waarde en het toevoegen van woningen hierdoor afgewogen tegen het belang van reclamant en zijn van mening dat de bouw van woningen, waarbij tevens een cultuurhistorisch waardevol erfgoed in stand wordt gehouden, in dit geval zwaarder weegt. Wij wijzen er daarbij op dat reclamant in een stedelijke omgeving woont, waarbij rekening moet worden gehouden met veranderingen in de woonomgeving.

CONCLUSIE

De zienswijze is ongegrond.

ZIENSWIJZE 3: EIGENAAR STEDEKESTRAAT 78 EN LANGE NIEUWSTRAAT 217

- a. Langs het perceel Stedekestraat 78 loopt een recht van overpad met een breedte van 1m om de percelen Stedekestraat 78 en Lange Nieuwstraat 217 te kunnen bereiken. In het bestemmingsplan en met het ontwerp van de woningen is geen rekening gehouden met dit overpad. Reclamant is van mening dat het recht van overpad dient te worden gerespecteerd en verzoekt hiermee rekening te houden.

Reactie gemeente

Terecht wordt door reclamant gewezen op het recht van overpad. Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan hierop aangepast. Dit houdt in dat het bouwvlak 1m kleiner wordt gemaakt, waardoor tussen het perceel Stedekestraat 78 en de nieuwe woningen 1 meter onbebouwd erf blijft. Het recht van overpad wordt hiermee gerespecteerd.

CONCLUSIE

De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast, in die zin dat het bouwvlak aan de zuidzijde van het plangebied met 1m wordt versmald.

Bijlagen:

1. Bezonningsstudie
2. Inventarisatie bomen

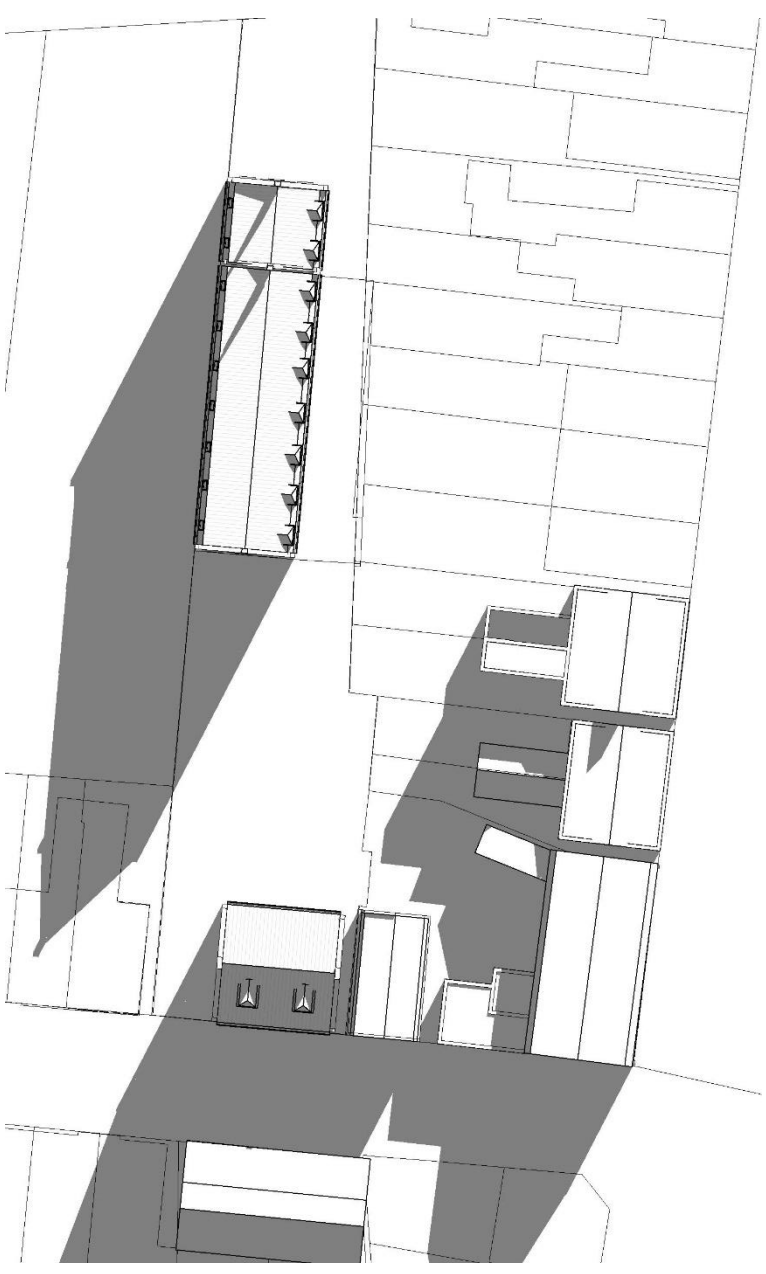
Bezonnig-/Schaduwstudie

Stedekestraat Tilburg

 Ir. Karin Muijs- Groenen Architect Nistelrodestraat 46 5045 MD TILBURG T 013 - 850 3885 E info@kgarchitecture.nl www.kgarchitecture.nl  KG Architecture	opdrachtgever:	Patrimonium t.a.v. De heer T. Kemkens Maasdijk 29a 5366 AA MEGEN
	fase:	Vergunning
	datum:	04-06-2019
	Gewijzigd:	17-06-2019
	project:	Renovatie "Pakhuis" en nieuwbouw-woningen gelegen aan de Stedekestraat 72 te Tilburg
		formaat: A2
		schaal:
		getekend: Author
omschrijving:		Bezonnig- / Schaduwstudie Stedekestraat Tilburg
		werk: 1836
		blad:
		STU-1836



Bezonning (bestaande situatie) – 21 maart om 9.00 uur



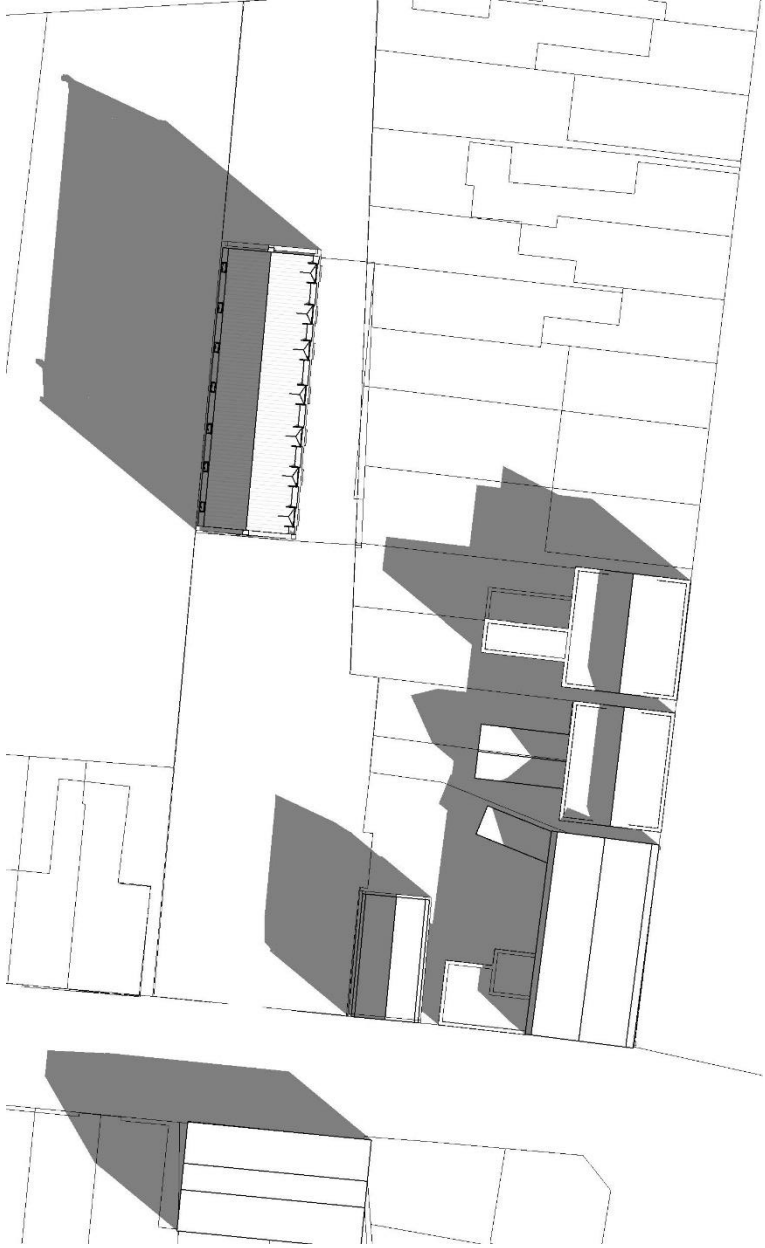
Bezonning (nieuwe situatie) – 21 maart om 9.00 uur



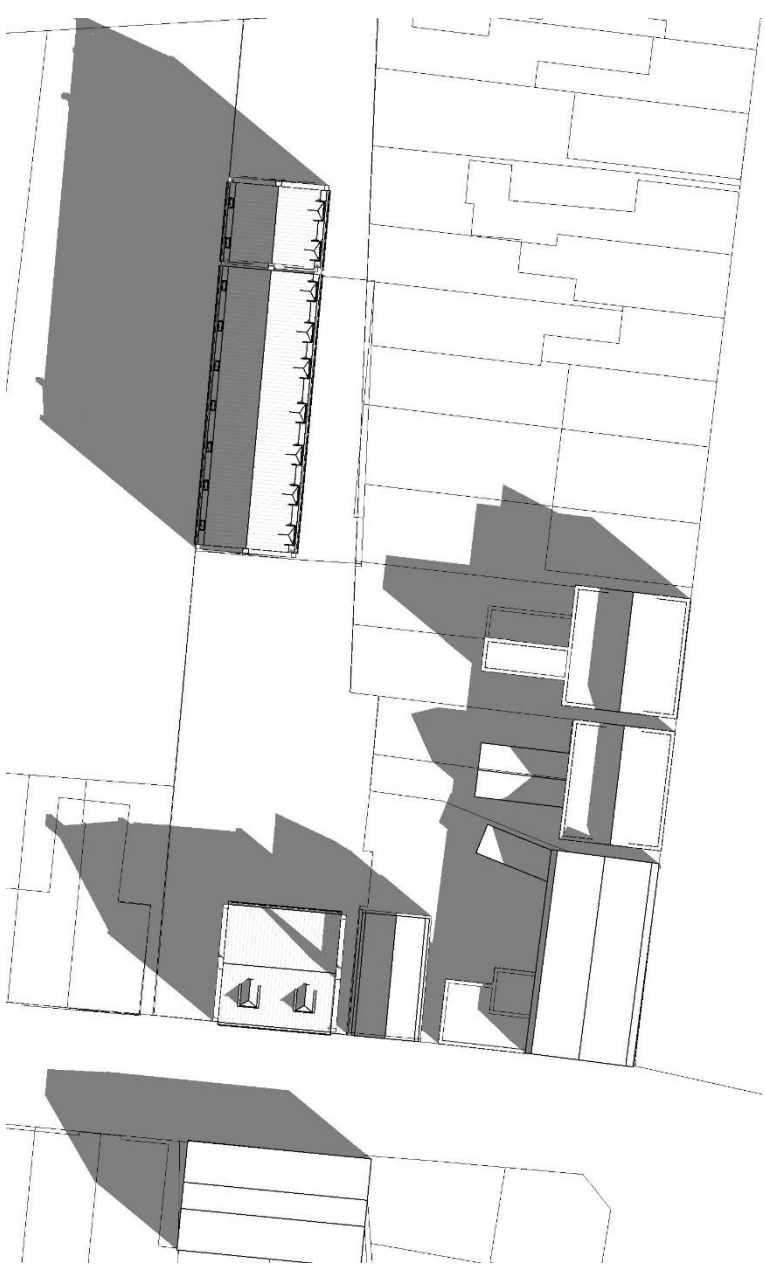
Bezonning (bestaande situatie) – 21 maart om 12.00 uur



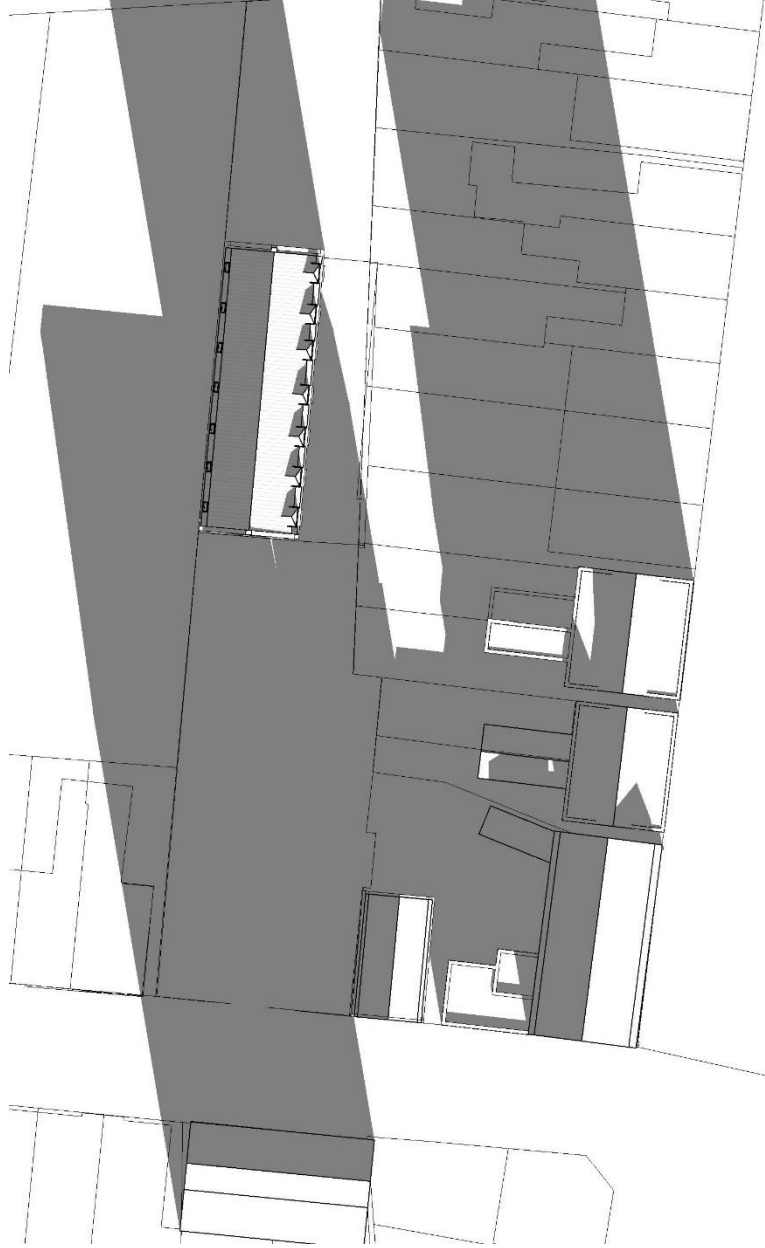
Bezonning (nieuwe situatie) – 21 maart om 12.00 uur



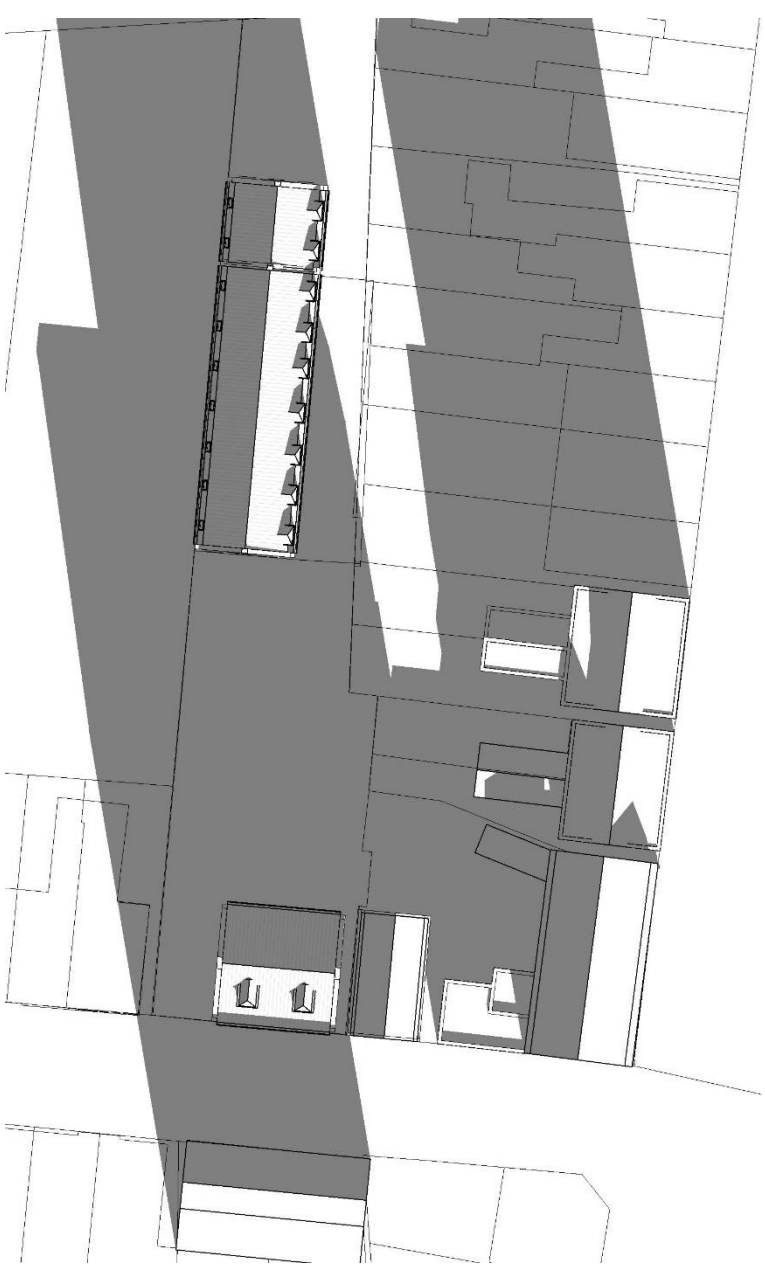
Bezonning (bestaande situatie) – 21 maart om 15.00 uur



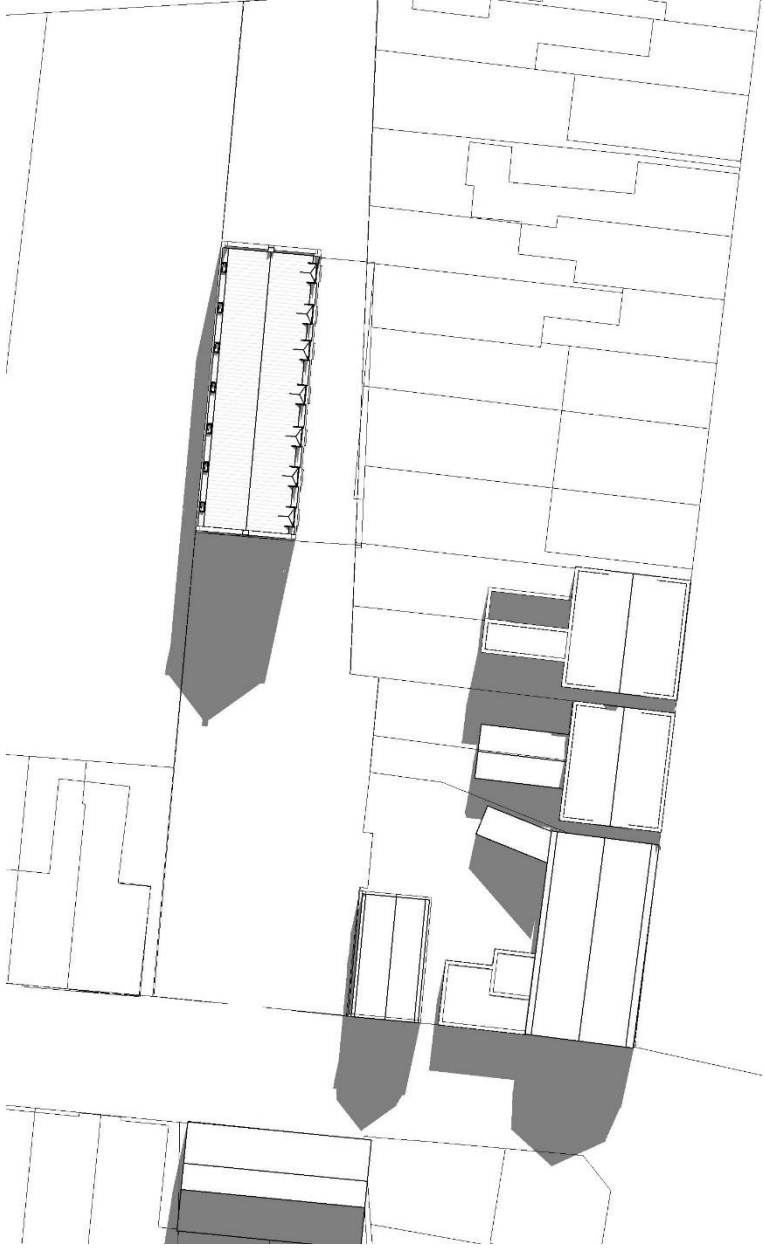
Bezonning (nieuwe situatie) – 21 maart om 15.00 uur



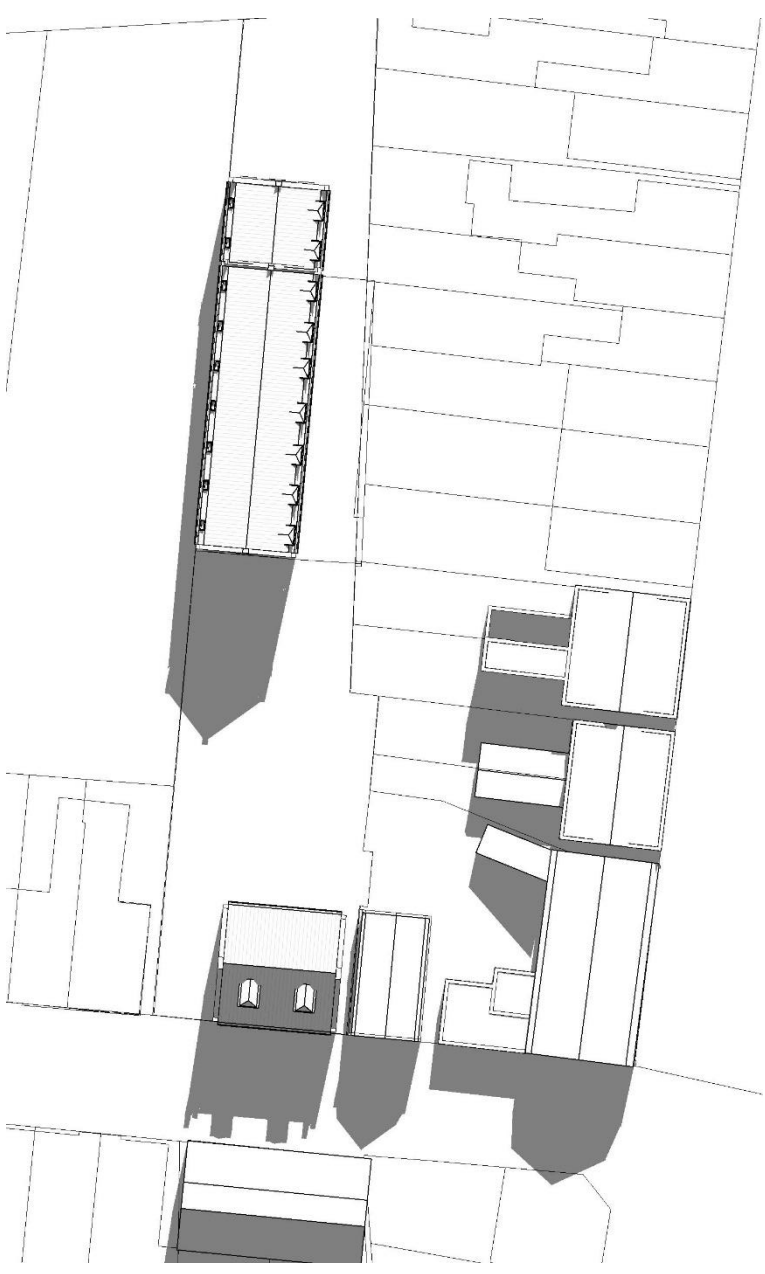
Bezonning (bestaande situatie) – 21 maart om 18.00 uur



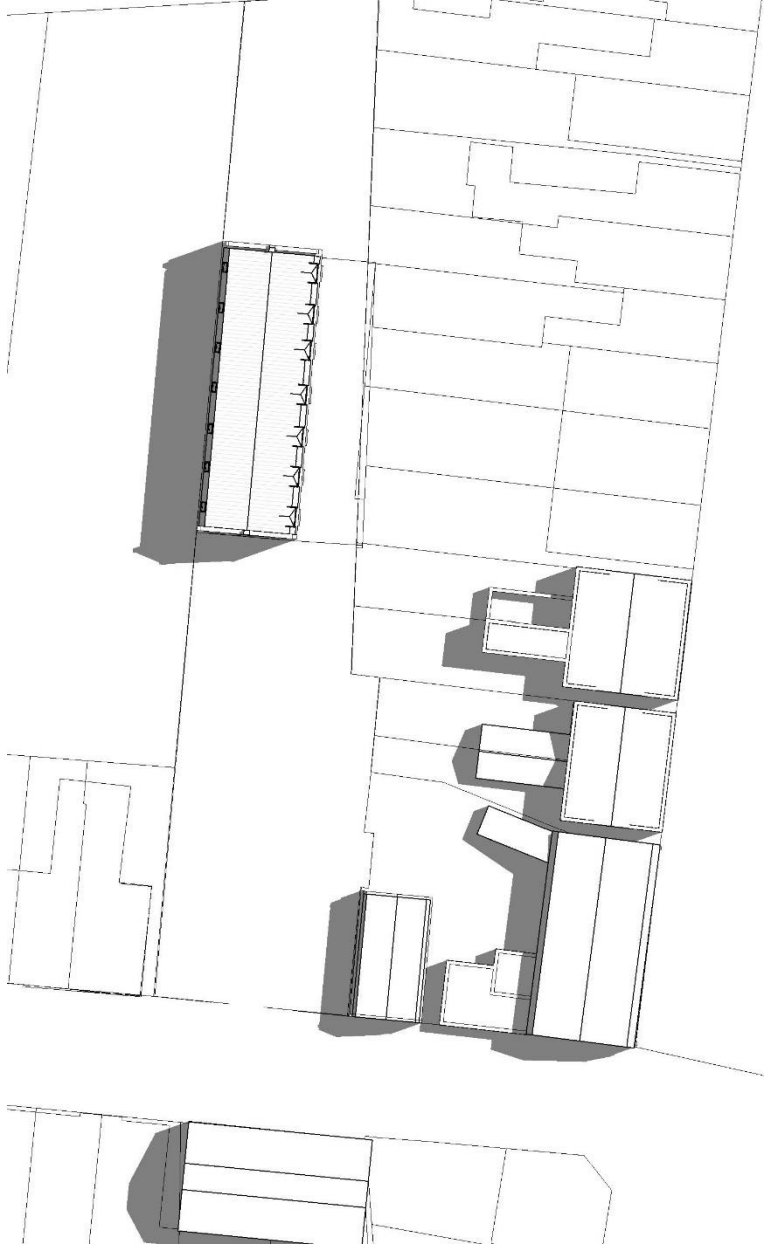
Bezonning (nieuwe situatie) – 21 maart om 18.00 uur



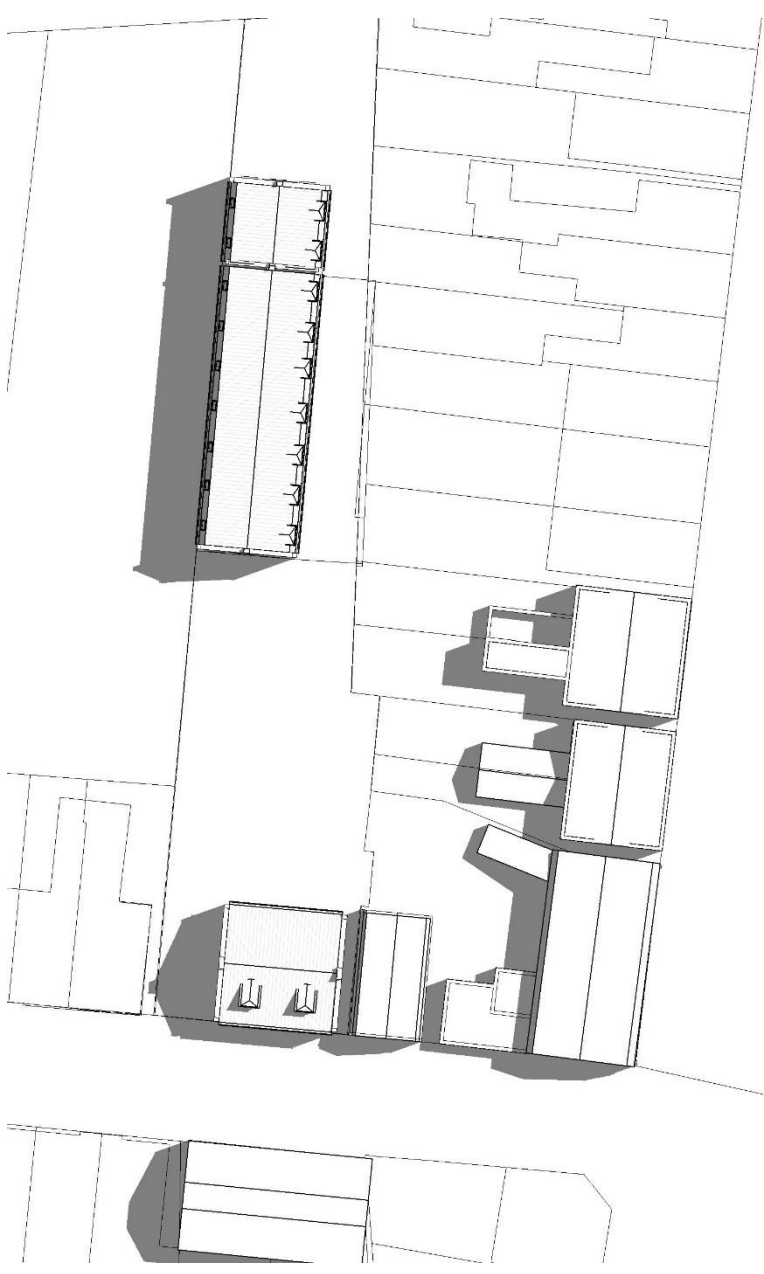
Bezonning (bestaande situatie) – 21 juni om 9.00 uur



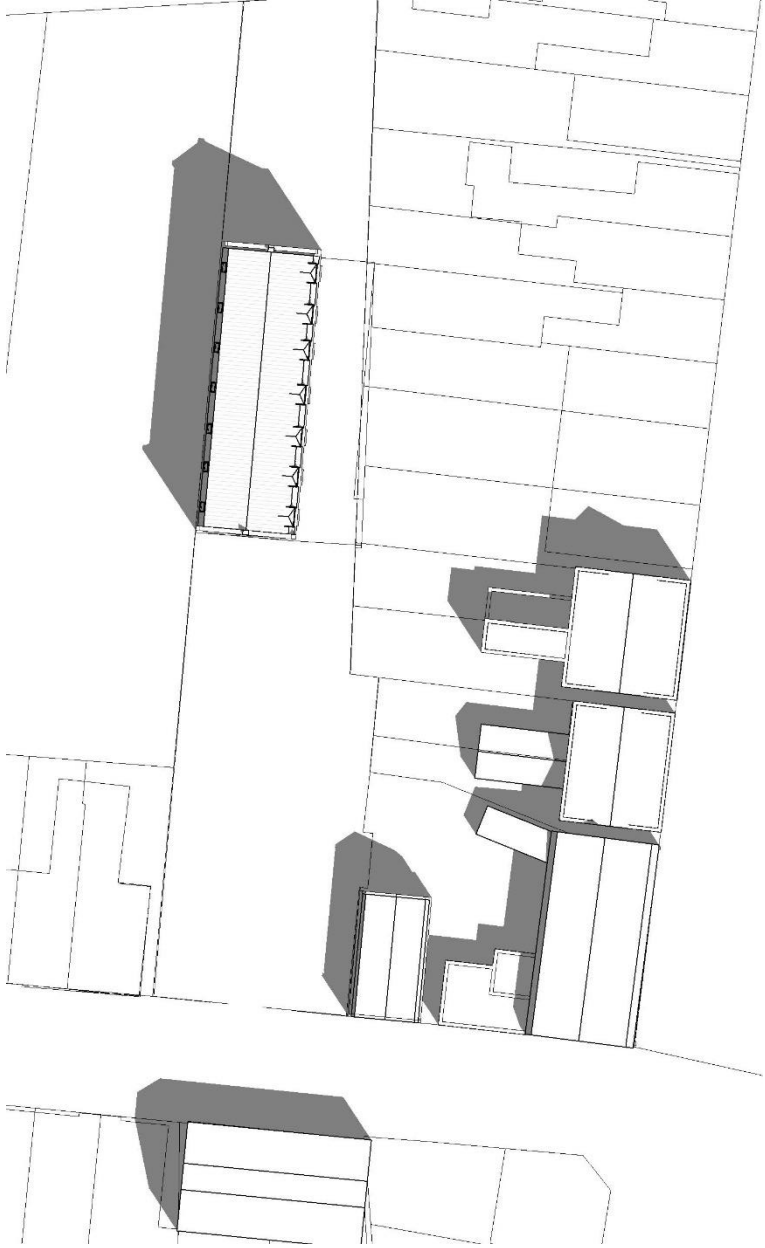
Bezonning (nieuwe situatie) – 21 juni om 9.00 uur



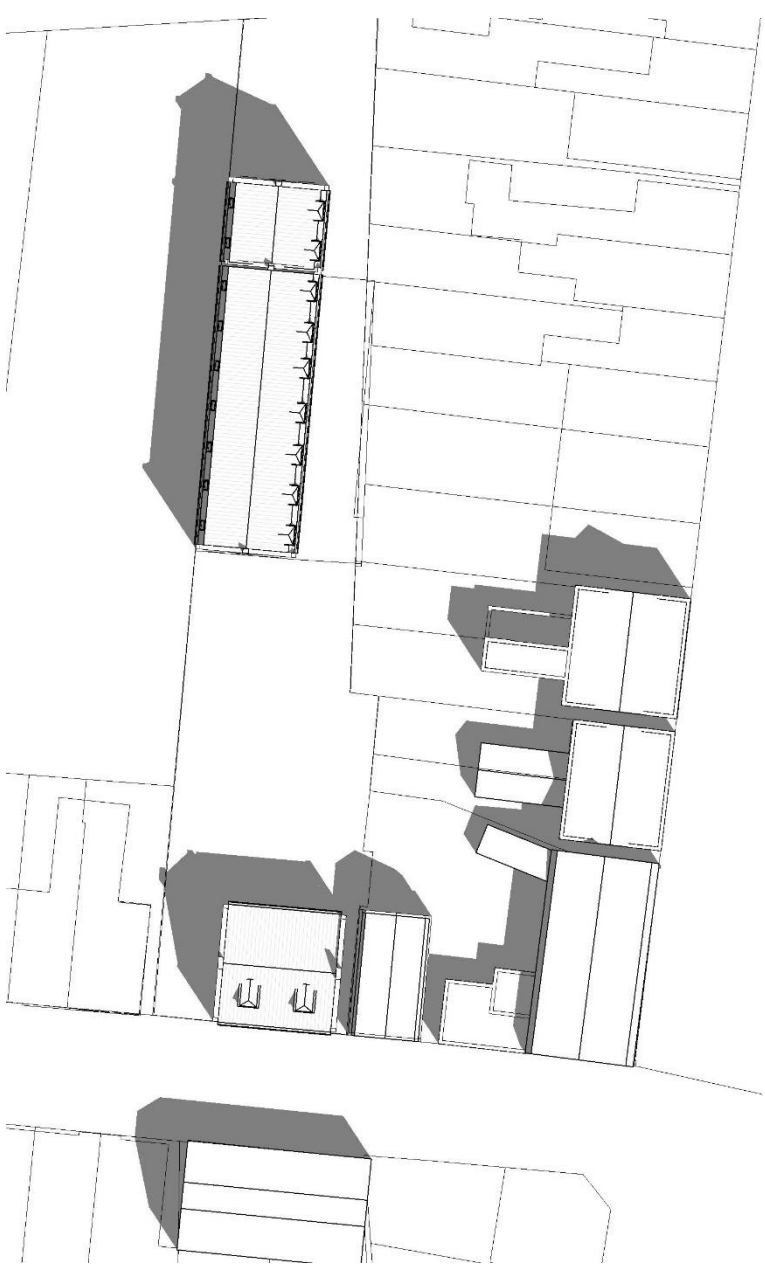
Bezonning (bestaande situatie) – 21 juni om 12.00 uur



Bezonning (nieuwe situatie) – 21 juni om 12.00 uur



Bezonning (bestaande situatie) – 21 juni om 15.00 uur



Bezonning (nieuwe situatie) – 21 juni om 15.00 uur



Bezonning (bestaande situatie) – 21 juni om 18.00 uur



Bezonning (nieuwe situatie) - 21 juni om 18.00 uur



Bezonning (bestaande situatie) – 21 juni om 18.30 uur



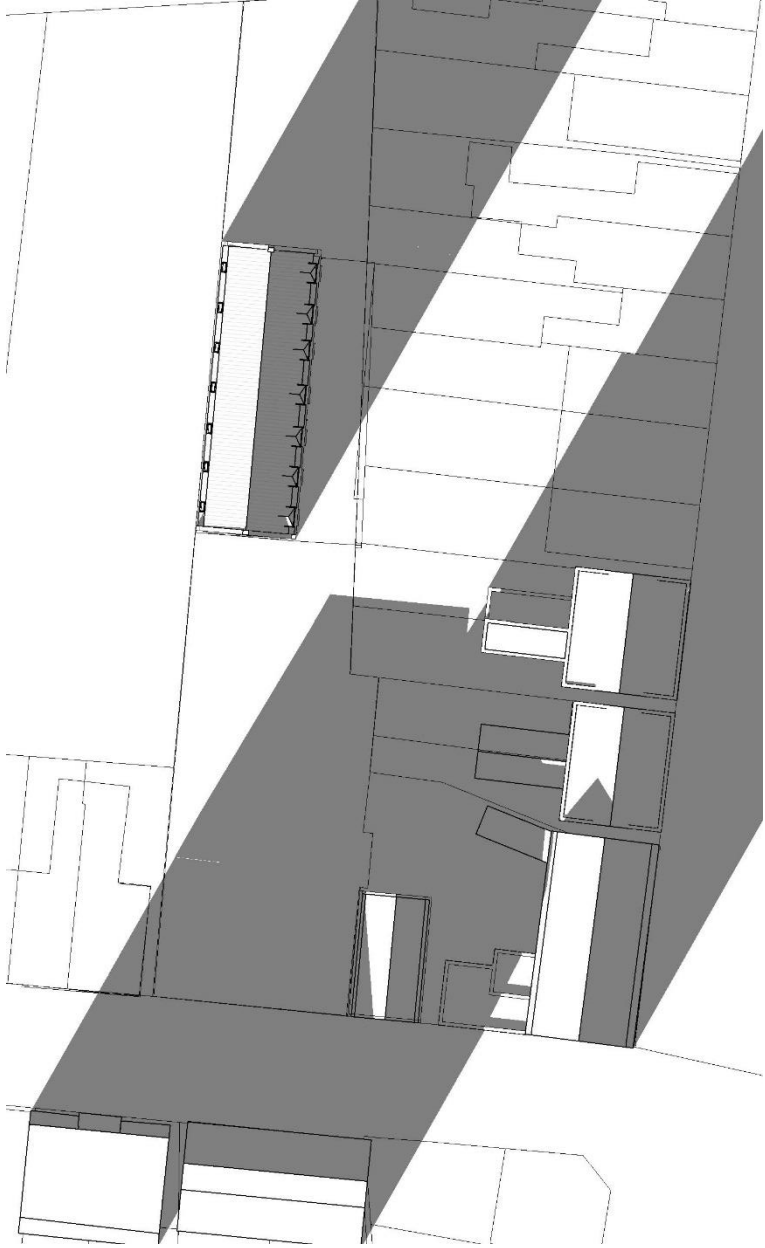
Bezonning (nieuwe situatie) – 21 juni om 18.30 uur



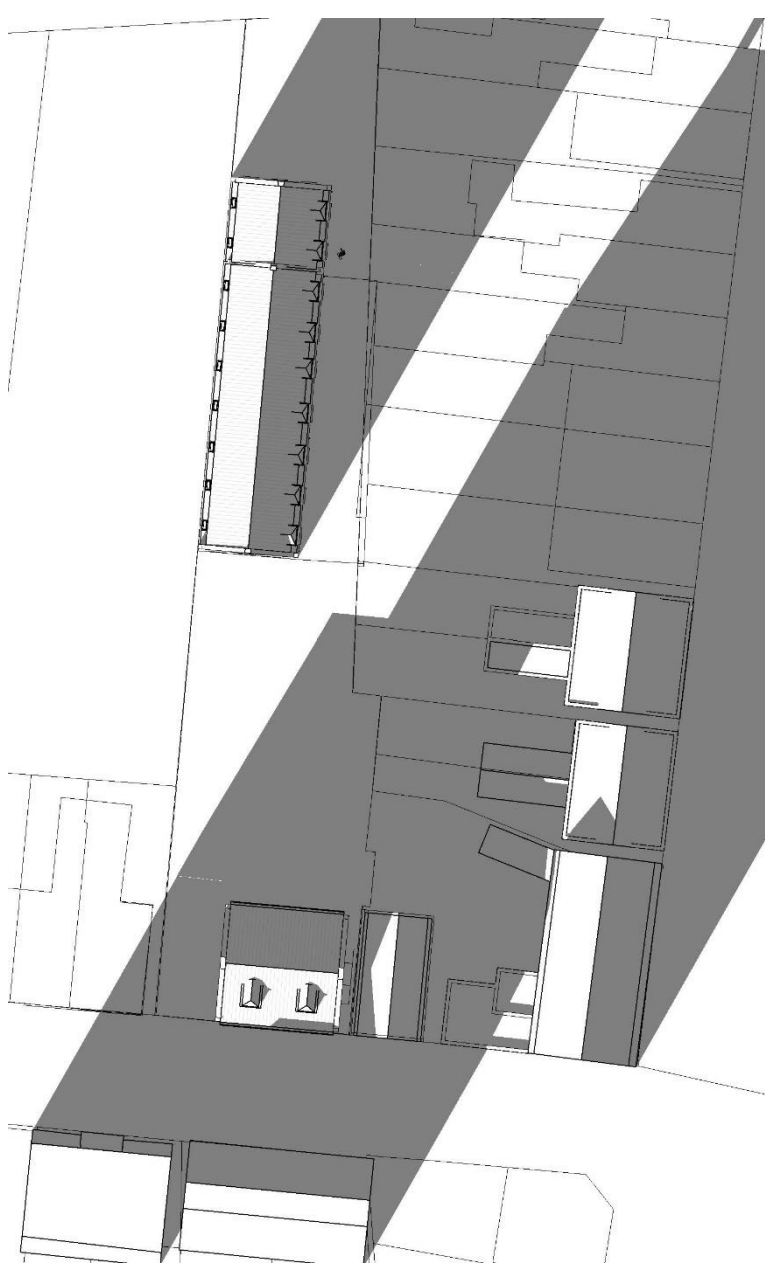
Bezonning (bestaande situatie) – 21 juni om 19.00 uur



Bezonning (nieuwe situatie) - 21 juni om 19.00 uur



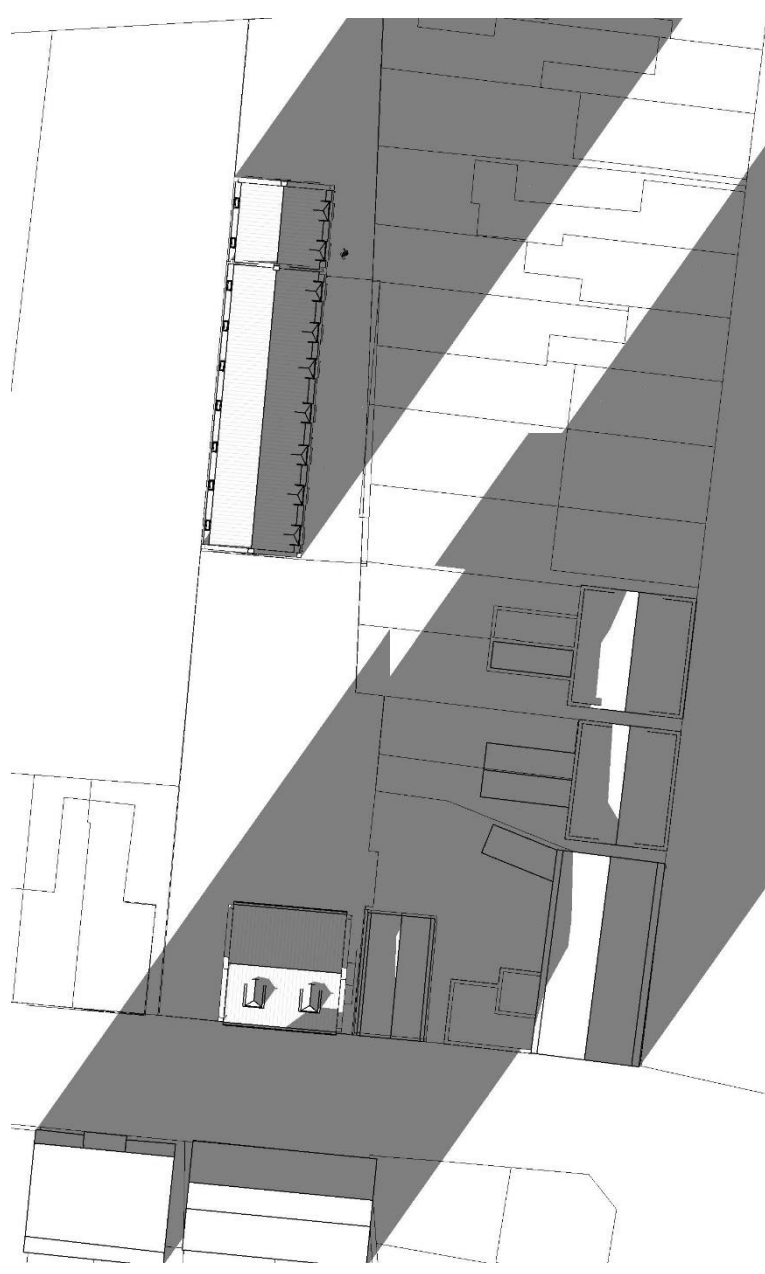
Bezonning (bestaande situatie) – 21 juni om 20.00 uur



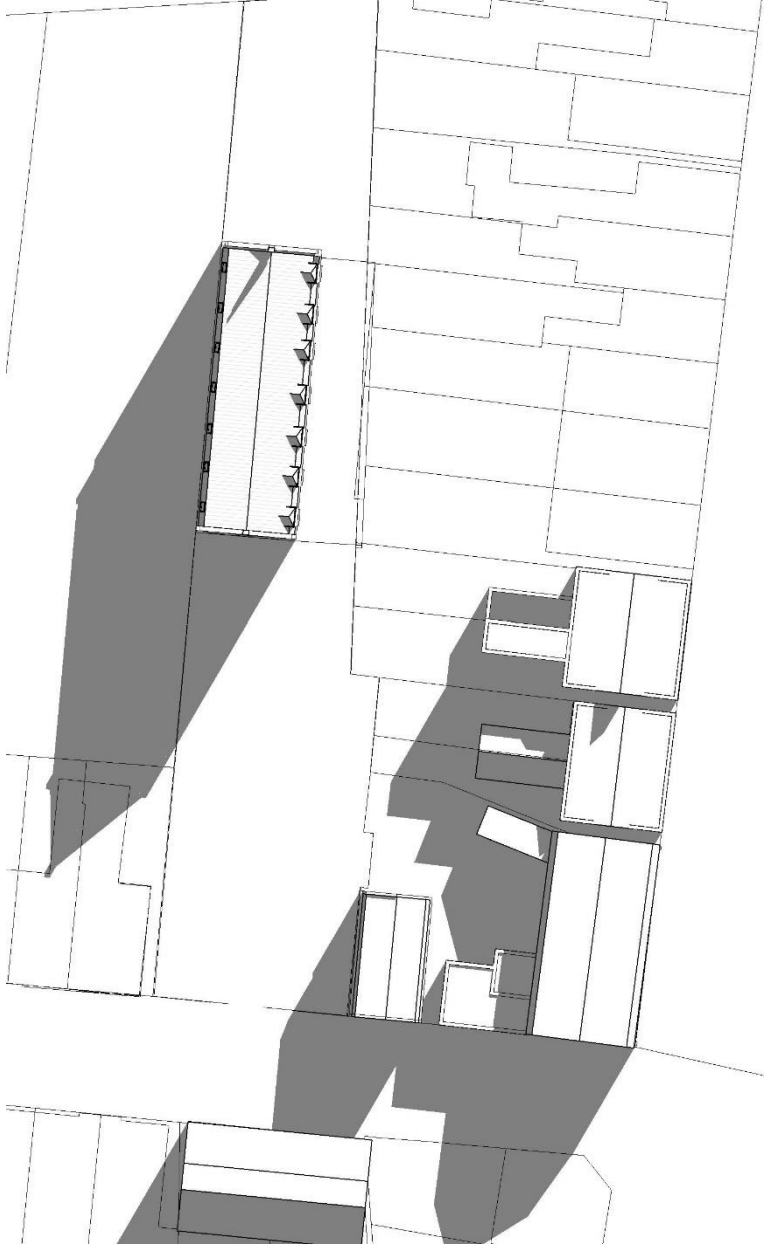
Bezonning (nieuwe situatie) – 21 juni om 20.00 uur



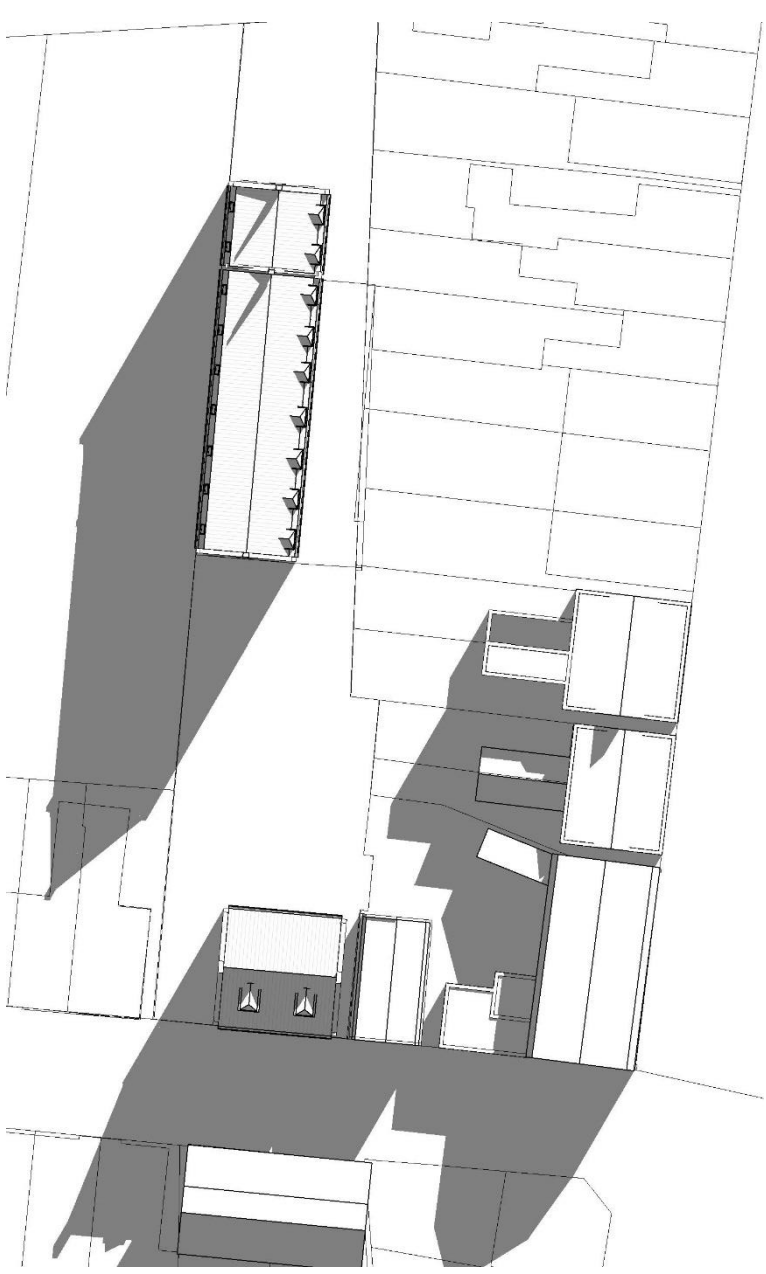
Bezonning (bestaande situatie) – 21 juni om 20.30 uur



Bezonning (nieuwe situatie) - 21 juni om 20.30 uur



Bezonning (bestaande situatie) – 21 september om 9.00 uur



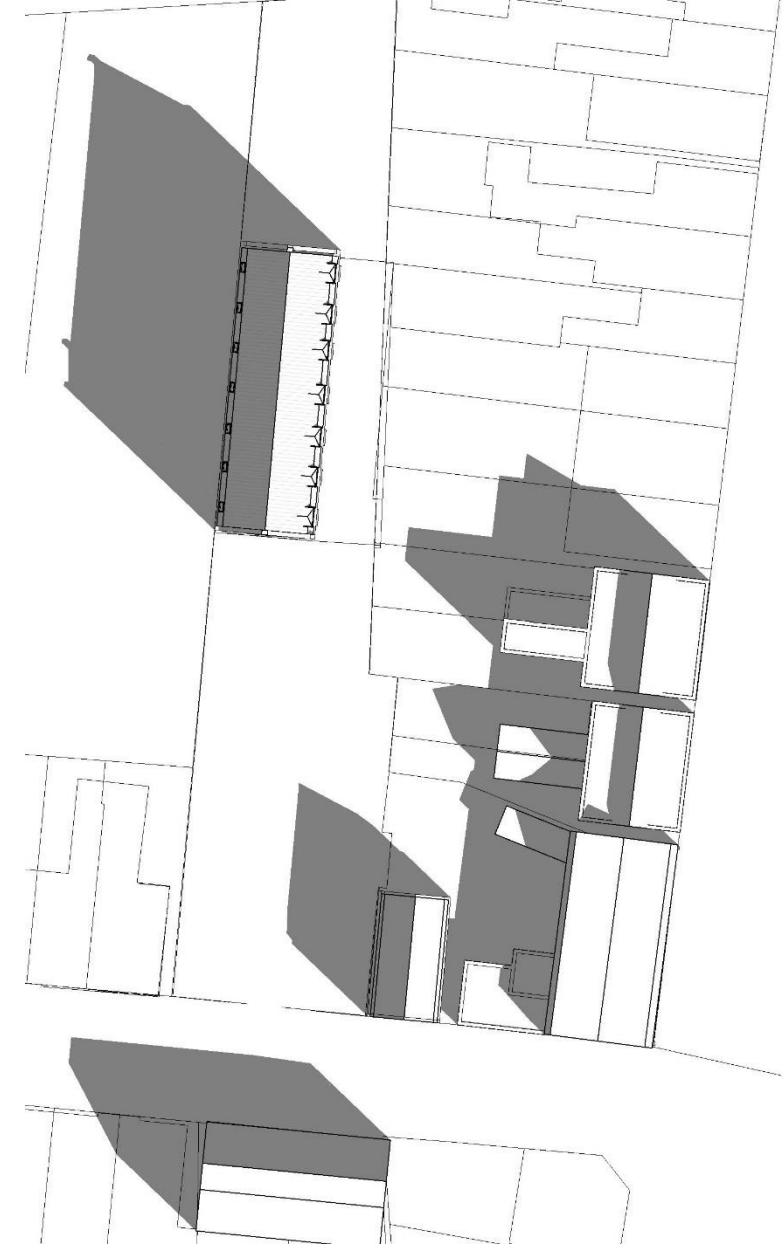
Bezonning (nieuwe situatie) – 21 september om 9.00 uur



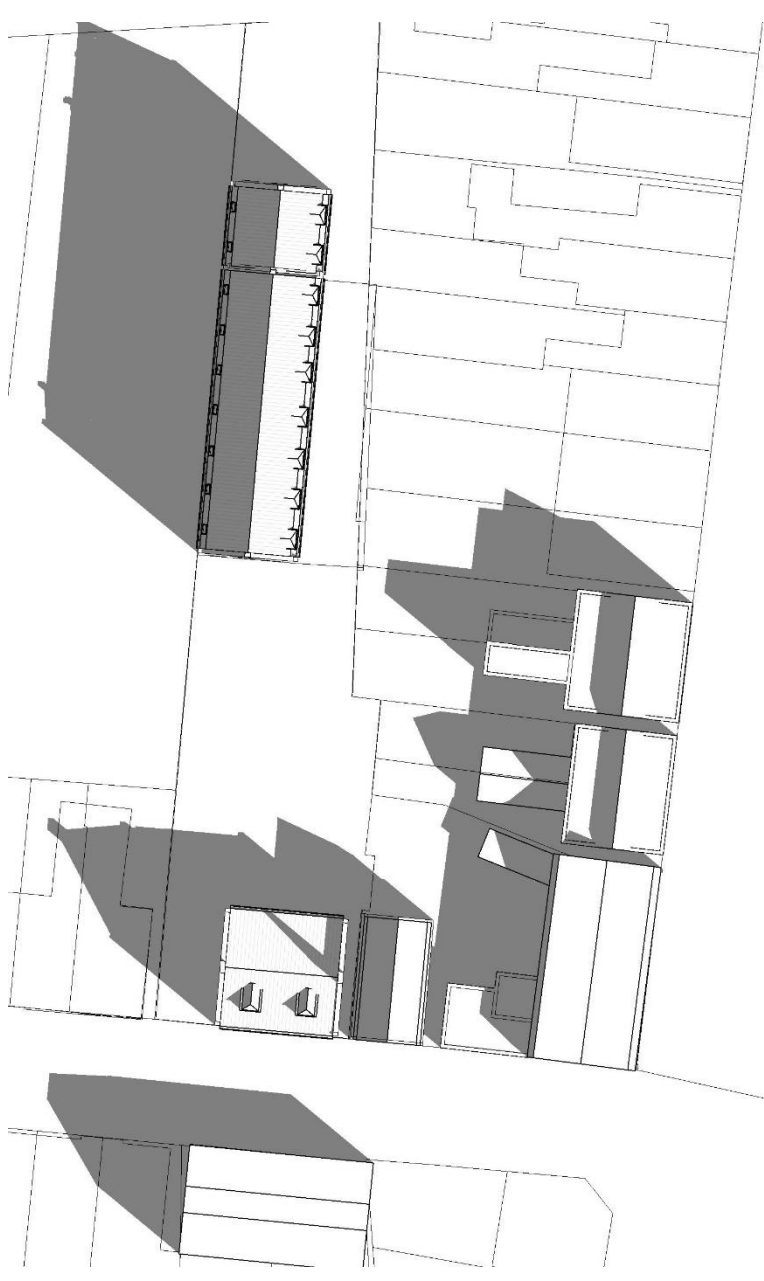
Bezonning (bestaande situatie) – 21 september om 12.00 uur



Bezonning (nieuwe situatie) – 21 september om 12.00 uur



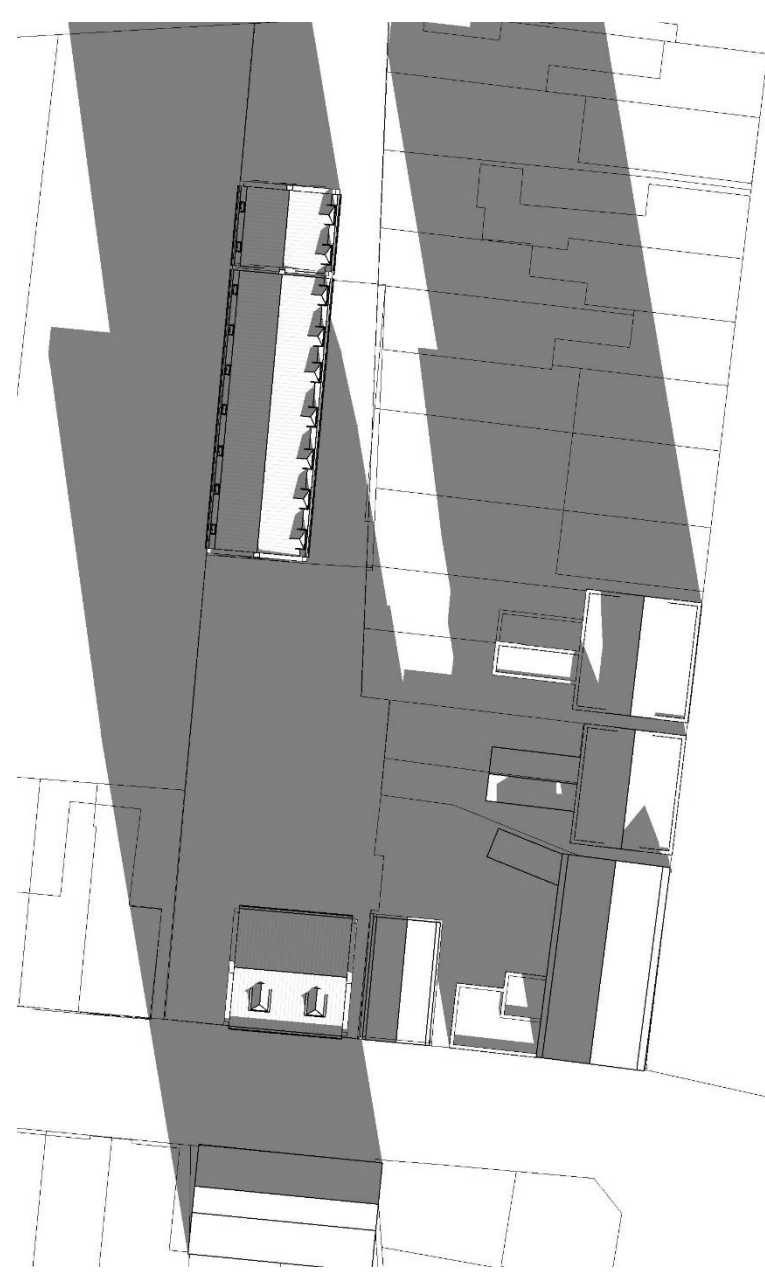
Bezonning (bestaande situatie) – 21 september om 15.00 uur



Bezonning (nieuwe situatie) – 21 september om 15.00 uur



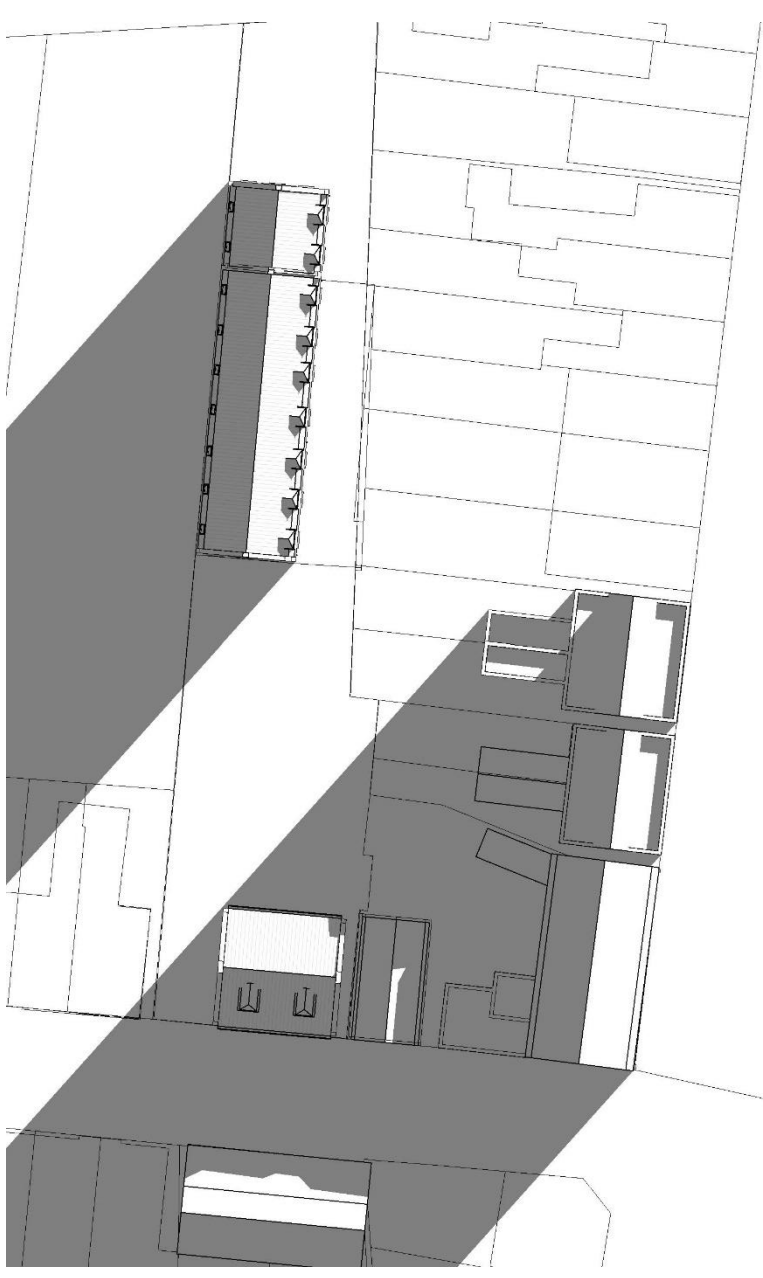
Bezonning (bestaande situatie) – 21 september om 18.00 uur



Bezonning (nieuwe situatie) – 21 september om 18.00 uur



Bezonning (bestaande situatie) – 21 december om 9.00 uur



Bezonning (nieuwe situatie) – 21 december om 9.00 uur



Bezonning (bestaande situatie) – 21 december om 12.00 uur



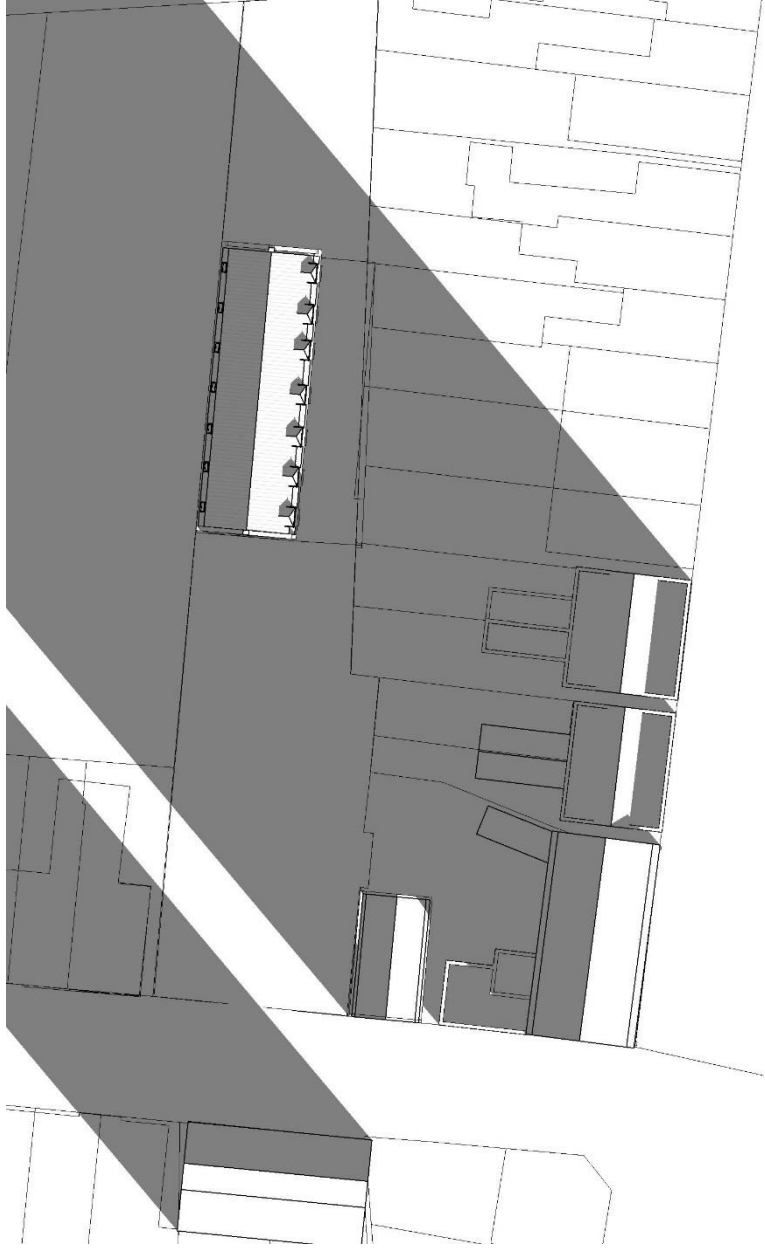
Bezonning (nieuwe situatie) – 21 december om 12.00 uur



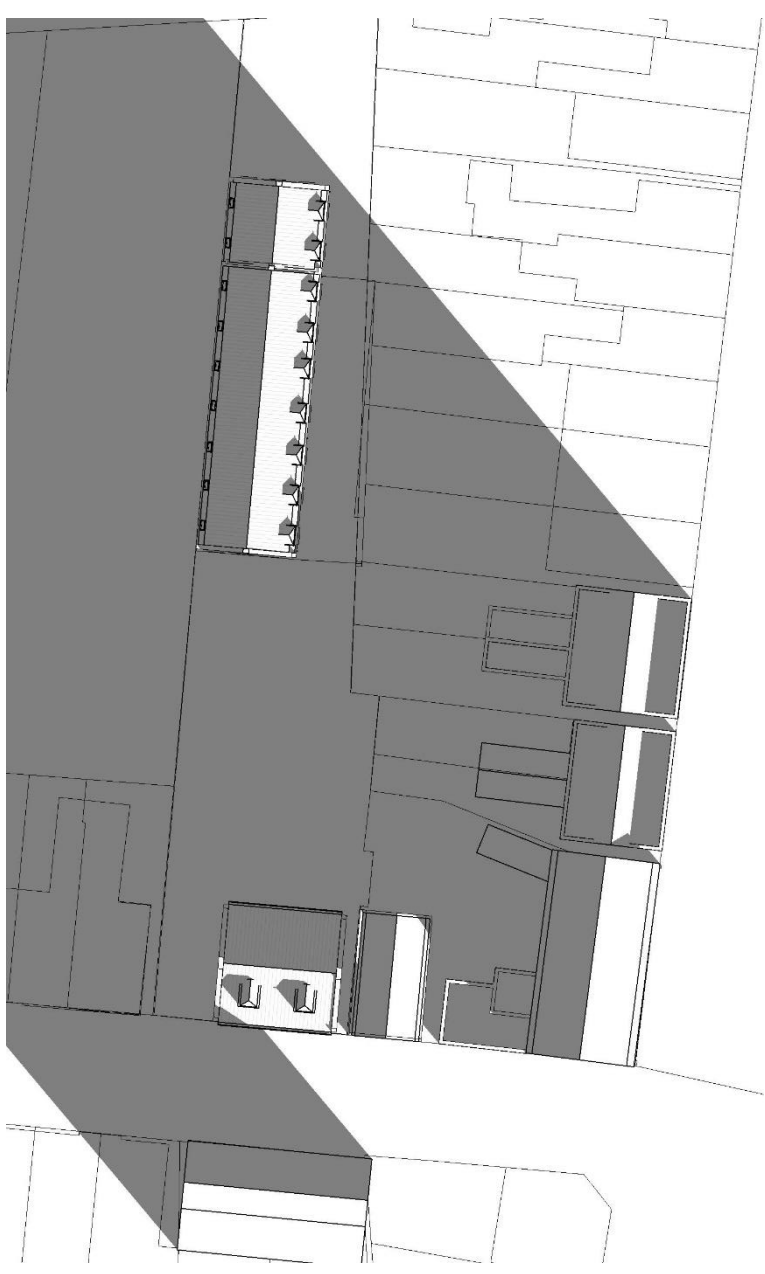
Bezonning (bestaande situatie) – 21 december om 15.00 uur



Bezonning (nieuwe situatie) – 21 december om 15.00 uur



Bezonning (bestaande situatie) – 21 december om 18.00 uur



Bezonning (nieuwe situatie) – 21 december om 18.00 uur