

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Heikant 2007, 8e herziening (Lijnsheike 8) 28 februari 2023

Het ontwerpbestemmingsplan Heikant 2007, 8^e herziening (Lijnsheike 8) heeft van maandag 27 december 2021 tot en met maandag 7 februari 2022 ter inzage gelegen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder.

Er zijn 123 zienswijzen op dit ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Het gaat daarbij om 23 verschillende zienswijzen, waarvan er een door 100 personen is ondertekend. 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. In verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

Zienswijze 1: bewoner Leharstraat 105

1.1	Bouwplan is niet passend in omgeving	Een gebouw met zo'n hoogte past niet in deze buurt. De Leharstraat en de Schans zijn een van de weinige straten binnen Tilburg die nog echt authentiek zijn. De hoogte van het gebouw is niet passend in de omgeving. Reclamant stelt voor de hoogte van het pakhuis te verlagen naar de hoogte van het hoekhuis.
	Reactie gemeente	Het gebouw 'Pakhuis' heeft een goothoogte van circa 13m en is voorzien van een grote afgeschuinde kap met een bouwhoogte van circa 19m. Omdat er sprake is van een dergelijke grote kap (zadeldak) is het bouwvolume beter inpasbaar in de omgeving en minder volumineus dan een gebouw met dezelfde bouwhoogte dat afgedekt is met een plat dak. De ruimtelijke confrontaties met de omgeving zijn hierdoor beperkt, alsook hinder op het gebied van bezonning, privacy en wind. De hoogte van dit plan onderscheidt zich duidelijk van de bestaande en duidelijk aanwezige hoogbouw die zich bevindt in Tilburg Noord. Bij dit plan is juist gezocht naar bebouwingstypologieën die aansluiten op de karakteristieken van het historische bebouwingslint Lijnsheike. Aan de Tilburgse linten vinden we van oudsher vaker forse gebouwen zoals pakhuizen, fabrieksgebouwen en industriële complexen. Door te kiezen voor lintbebouwing in de eerste lijn (grondgebonden woningen met een kapje) en een 'pakhuis' in de tweede lijn wordt een verwijzing gemaakt naar de Tilburgse fabriekstypologie. De volumes sluiten hiermee aan bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht. Het nu voorliggende plan is in de omgevingscommissie besproken. De commissie is enthousiast over de gekozen stedenbouwkundige opzet en is van mening dat het volume aansluit bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.2	Privacy wordt aangetast	Vanwege de hoogte van 5 verdiepingen hebben de bovenste verdiepingen volledige inkijk in de achtertuinen en woningen van de percelen aan de Leharstraat en gedeeltelijk Lijnsheike. Daardoor neemt de privacy af. Reclamant stelt voor de hoogte van het pakhuis te verlagen naar de hoogte van het hoekhuis, zodat de inkijk in de omgeving afneemt.
	Reactie gemeente	Vanuit het pakhuis zal er zicht zijn op de tuinen en gebouwen in de omgeving. In de afbeelding in bijlage 1 bij deze nota zijn de afstanden tot aangrenzende bebouwing in beeld gebracht. Om de aanvaardbaarheid van zicht op omliggend gebied te beoordelen wordt bij ontwikkelingen onder meer gebruik gemaakt van vastgesteld gemeentelijk beleid in de 'Handreiking Hoogbouw'. Hierin wordt aangegeven dat een maat van 25m voor omliggende bebouwing wordt aangehouden als maat waarbinnen gezichtstrekken te herkennen zijn. Om die reden wordt over het algemeen een afstand van 25 meter tot omliggende gebouwen/kamers als uitgangspunt gehanteerd. De afstand vanuit het pakhuis tot de woning Leharstraat 105 is 55 meter, waarmee aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Naast zicht op bebouwing zal er ook sprake zijn van zicht in bepaalde tuinen in de omgeving. Leharstraat 105 heeft een zeer diepe tuin, waar dit ook voor geldt. Het zicht op de tuinen vanuit het pakhuis is vooral beperkt tot zicht vanuit de eerste vier verdiepingen. Veel van de ramen van de appartementen op de vierde en vijfde verdieping zijn dakvensters en zijn gelegen in het dakvlak

		(zie impressie tekening in de plantoelichting). Op de vijfde verdieping bevinden zich slaapkamers. Deze beperkte aantasting van de privacy in omliggende woningen en tuinen achten wij aanvaardbaar. Aan bestaande situaties en bestaande regelingen kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Inherent aan een stedelijk woonmilieu is dat de schaarse ruimte optimaal benut wordt voor stedelijke functies, zoals het toevoegen van woningen. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt worden woningbouwinitiatieven binnen stedelijk gebied waar mogelijk omarmd. Daarbij is ook aandacht voor het toevoegen van sociale huur- en zorgwoningen. In het licht van deze afwegingen beschouwen wij de beperkte aantasting van de privacy in omliggende tuinen en gebouwen rondom het plangebied acceptabel.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.3	Te weinig parkeergelegenheid	29 parkeerplekken is niet genoeg. De parkeerdruk zal toenemen. Zeker wanneer winkels geopend zijn (aan het Wagnerplein, Lijnsheike en Leharstraat) is er al veel verkeer en zijn er veel mensen die hun auto's moeten parkeren en passeren. Reclamant stelt voor de hoogte van het pakhuis te verlagen tot de hoogte van het hoekhuis, zodat minder er minder appartementen worden gerealiseerd en minder parkeerplaatsen nodig zijn.
	Reactie gemeente	Voor de onderhavige ontwikkeling is onderzocht of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Het parkeeronderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is naar aanleiding van de zienswijzen aangevuld. Er zijn daarbij nieuwe tellingen geweest, waarbij onder meer rekening is gehouden met de drukte van de vrijdagmarkt op het Wagnerplein. Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte van de onderhavige ontwikkeling kan worden voorzien. Daarvoor worden 29 nieuwe parkeerplekken gerealiseerd en wordt gebruik gemaakt van de restcapaciteit binnen een loopafstand van 200 meter van het plangebied. Uit het (aangevuld) parkeeronderzoek blijkt dat voldoende restcapaciteit aanwezig is, omdat bij de tellingen, ook op de drukste momenten, minder dan 85% van de beschikbare parkeerplaatsen in het gebied tussen 100 en 200 meter afstand van het plangebied bezet was. De parkeerparagraaf in de plantoelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aangevulde parkeeronderzoek. De exacte tekst van de aanpassing is te vinden in de 'Staat van wijzigingen', die evenals de aanvulling op het parkeeronderzoek aan de bijlagen van de toelichting wordt toegevoegd.
	Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De toelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aanvullende parkeeronderzoek en deze aanvulling wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Zienswijze 2: bestuur Buurtvereniging Schanszicht, p/a Beethovenlaan 129

2.1	Doortrekken Benatzkystraat naar Lijnsheike is niet wenselijk	De verkeerscirculatie in de directe omgeving loopt momenteel al vast en bedreigt de kwaliteit van leven. Daarbij wordt ook forse verkeersuitbreiding n.a.v. ontwikkelingen op Wagnerplein en het transformeren van binnenwijkse bedrijfslocaties tot woonlocaties verwacht; Het al dan niet doortrekken van straten, het kiezen van eenrichtingsverkeer of het kiezen voor fietsroutes moet wachten op resultaten van een toekomstbestendig en duurzaam verkeerscirculatieplan; Buurtvereniging Schanszicht wil graag in gesprek gaan met verkeersdeskundigen over een totaal verkeerscirculatieplan.
	Reactie gemeente	Aan deze zienwijze wordt tegemoet gekomen. In de planregels van het bestemmingsplan wordt doorgaand autoverkeer tussen Benatzkystraat en Lijnsheike niet toegestaan. De planregels worden hier op aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan zag op het doortrekken van de Benatzkystraat naar Lijnsheike, ingestoken vanuit een lange termijn stedenbouwkundige visie: de woningen en appartementen worden gebouwd om mensen in de komende decennia te laten wonen. Om die reden was er in het ontwerpbestemmingsplan gekozen voor een situering van het pakhuis aan een 30km weg. De Benatzkystraat zou doorgetrokken worden naar Lijnsheike, rekening houdend met eventuele herstructurering in het achterliggend gebied in de ruimere toekomst. Deze lange termijn visie botst met de huidige verkeersproblemen in de wijk en de zorgen die daarover in de zienswijzen geuit worden. Om die reden wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld: In de (bindende) planregels voor de bestemming Verkeer en verblijf wordt (naast verblijf) nadrukkelijk alléén parkeren en langzaam verkeer (zoals fietsers/voetgangers) toegestaan. Het huidige parkeerterrein blijft hiermee ook als parkeerterrein bestemd. Bij de realisatie van het project (en eventueel ook later in de toekomst) kunnen verkeersremmende of -werende maatregelen genomen worden. Om de huidige problemen met de verkeersafwikkeling in het gebied rondom het Wagnerplein aan te pakken wordt in 2023 een verkeerspilot uitgevoerd. Bewoners in de omgeving en betrokken belangengroeperingen worden hierin het kader van de omgevingsdialoog ook bij betrokken. De pilot heeft als doel om met maatregelen de verkeersafwikkeling rond het Wagnerplein te verbeteren en daarmee ook omliggende wegen ontlasten.
	Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. In de planregels voor de bestemming Verkeer en verblijf wordt naast verblijf alléén parkeren en langzaam verkeer (zoals fietsers/voetgangers) toegestaan. In de plantoelichting wordt dit nader toegelicht.
2.2	Te weinig parkeergelegenheid	Het Rapport Parkeeradvies Lijnsheike 8(a) uit 2020 brengt onterecht in beeld dat er geen parkeeroverlast voor de omgeving zal zijn. De directe omgeving ervaart op dit moment al parkeeroverlast vanwege uitwaaiing van ontwikkelingen (Wagnerplein, scholen, moskee, winkels). Oplossing is om alle parkeerplaatsen binnen het plan te realiseren en versneld inzetten op mobiliteitstransitie.
	Reactie gemeente	De ontwikkelingen op het gebied van mobiliteitstransitie zijn op het moment volop in beweging. Te denken valt hierbij o.a. aan zelfrijdende auto's, elektrische fietsen en scooters e.d. Binnen Tilburg zijn al ontwikkelingen

		gaande met de inzet van elektrische scooters die gefaciliteerd worden door de gemeente. Het inzetten van deelauto's behoort tot de mogelijkheden. Vooralsnog heeft de ontwikkelaar er niet voor gekozen om deelauto's in te zetten. Voor de onderhavige ontwikkeling is onderzocht of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Het parkeeronderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is naar aanleiding van de zienswijzen aangevuld. Er zijn daarbij nieuwe tellingen geweest, waarbij onder meer rekening is gehouden met de drukte van de vrijdagmarkt op het Wagnerplein. Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte van de onderhavige ontwikkeling kan worden voorzien. Daarvoor worden 29 nieuwe parkeerplekken gerealiseerd en wordt gebruik gemaakt van de restcapaciteit binnen een loopafstand van 200 meter van het plangebied. Uit het (aangevuld) parkeeronderzoek blijkt dat voldoende restcapaciteit aanwezig is, omdat bij de tellingen, ook op de drukste momenten, minder dan 85% van de beschikbare parkeerplaatsen in het gebied tussen 100 en 200 meter afstand van het plangebied bezet was. De parkeerparagraaf in de plantoelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aangevulde parkeeronderzoek. De exacte tekst van de aanpassing is te vinden in de 'Staat van wijzigingen', die evenals de aanvulling op het parkeeronderzoek aan de bijlagen van de toelichting wordt toegevoegd.
	Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De toelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aanvullende parkeeronderzoek en deze aanvulling wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Zienswijze 3: bewoner Leharstraat 107

3.1	Privacy wordt aangetast	Het gebouw 'pakhuis' komt op 7 meter van het perceel van reclamant te staan. Reclamant stelt dat enkele tientallen appartementen direct uitzicht op zijn tuin, huiskamer en slaapkamers hebben en dat hij hierdoor al zijn privacy verliest.
	Reactie gemeente	Uit de concept bouwtekening blijkt dat aan de noordzijde van het pakhuis, vanaf de tweede verdieping (hoogte vanaf 6.00m), 11 appartementen direct uitzicht hebben op de tuin van reclamant. Hierbij is de zolder op de bovenste verdieping, waarbij sprake is van een slaapkamer met een dakraam in het dakvlak, niet meegeteld. Ook de eerste verdieping op een hoogte van 3 meter met 4 appartementen is hierbij niet meegeteld omdat deze hoogte overeenkomt met de standaard hoogte van een eengezinswoning in 2 lagen met kap. Het is juist dat er vanuit het pakhuis zicht zal zijn op de tuinen en gebouwen in de omgeving. In de afbeelding in bijlage 1 bij deze nota zijn de afstanden tot aangrenzende bebouwing in beeld gebracht. Om de aanvaardbaarheid van zicht op omliggend gebied te beoordelen wordt bij ontwikkelingen onder meer gebruik gemaakt van vastgesteld gemeentelijk beleid in de 'Handreiking Hoogbouw'. Hierin wordt aangegeven dat een maat van 25m voor omliggende bebouwing wordt aangehouden als maat waarbinnen gezichtstrekken te herkennen zijn. Om die reden wordt over het algemeen een afstand van 25 meter tot omliggende gebouwen/kamers als uitgangspunt gehanteerd. De afstand vanuit het pakhuis tot de woning Leharstraat 107 is 51 meter, waarmee aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Naast zicht op bebouwing zal er ook sprake zijn van zicht in bepaalde tuinen in de omgeving. De tuin van Leharstraat 107 grenst aan het plangebied. Het zicht op de tuinen vanuit het pakhuis is vooral beperkt tot zicht vanuit de eerste vier verdiepingen. Veel van de ramen van de appartementen op de vierde en vijfde verdieping zijn dakvensters en zijn gelegen in het dakvlak (zie impressie tekening in de plantoelichting). Op de vijfde verdieping bevinden zich slaapkamers. De beperkte aantasting van de privacy in omliggende woningen en tuinen achten wij aanvaardbaar. Aan bestaande situaties en bestaande regelingen kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Inherent aan een stedelijk woonmilieu is dat de schaarse ruimte optimaal benut wordt voor stedelijke functies, zoals het toevoegen van woningen. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt worden woningbouwinitiatieven binnen stedelijk gebied waar mogelijk omarmd. Daarbij is ook aandacht voor het toevoegen van sociale huur- en zorgwoningen. In het licht van deze afwegingen beschouwen wij de beperkte aantasting van de privacy in omliggende tuinen en gebouwen rondom het plangebied acceptabel.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.2	Waardedaling percelen	Reclamant stelt dat zijn percelen minder waard worden, gelet op het verdwijnen van de privacy.
	Reactie gemeente	De Wet ruimtelijke ordening kent in artikel 6.1. de mogelijkheid van het toekennen van een tegemoetkoming in schade aan diegenen die van mening zijn dat de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een oorzaak zoals genoemd is dit artikel (o.a. een bestemmingsplan), voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te

		blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins verzekerd is.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.3	Te weinig parkeergelegenheid	Als er 59 appartementen worden gebouwd en het huidige parkeerterrein grotendeels verdwijnt, zullen parkeerproblemen in de omgeving groter worden.
	Reactie gemeente	Voor de onderhavige ontwikkeling is onderzocht of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Het parkeeronderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is naar aanleiding van de zienswijzen aangevuld. Er zijn daarbij nieuwe tellingen geweest, waarbij onder meer rekening is gehouden met de drukte van de vrijdagmarkt op het Wagnerplein. Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte van de onderhavige ontwikkeling kan worden voorzien. Daarvoor worden 29 nieuwe parkeerplekken gerealiseerd en wordt gebruik gemaakt van de restcapaciteit binnen een loopafstand van 200 meter van het plangebied. Uit het (aangevuld) parkeeronderzoek blijkt dat voldoende restcapaciteit aanwezig is, omdat bij de tellingen, ook op de drukste momenten, minder dan 85% van de beschikbare parkeerplaatsen in het gebied tussen 100 en 200 meter afstand van het plangebied bezet was. De parkeerparagraaf in de plantoelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aangevulde parkeeronderzoek. De exacte tekst van de aanpassing is te vinden in de 'Staat van wijzigingen', die evenals de aanvulling op het parkeeronderzoek aan de bijlagen van de toelichting wordt toegevoegd.
	Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De toelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aanvullende parkeeronderzoek en deze aanvulling wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.
3.4	Bouw grondgebonden in plaats van gestapelde woningen	Het perceel is veel te klein voor zoveel woningen. Reclamant stelt voor om grondgebonden woningen te bouwen op de plek van het pakhuis en het hoekhuis.
	Reactie gemeente	Het verzoek om herziening van het bestemmingsplan heeft betrekking op totaal 59 woningen waarvan 5 grondgebonden eengezinswoningen en 54 appartementen. Het plan is als zodanig beoordeeld vanuit zowel vanuit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt als volkshuisvestelijk oogpunt. Het perceel is hiervoor niet te klein: Het gebouw 'Pakhuis' heeft een goothoogte van circa 13m en is voorzien van een grote afgeschuinde kap met een bouwhoogte van circa 19m. Omdat er sprake is van een dergelijke grote kap (zadeldak) is het bouwvolume beter inpasbaar in de omgeving en minder volumineus dan een gebouw met dezelfde bouwhoogte dat afgedekt is met een plat dak. De ruimtelijke confrontaties met de omgeving zijn hierdoor beperkt, alsook hinder op het gebied van bezonning, privacy en wind. De hoogte van dit plan onderscheidt zich duidelijk van de bestaande en duidelijk aanwezige hoogbouw die zich bevindt in Tilburg Noord. Bij dit plan is juist gezocht naar bebouwingstypologieën die aansluiten op de karakteristieken van het historische bebouwingslint Lijnsheike. Aan de Tilburgse linten vinden we van oudsher vaker forse gebouwen zoals pakhuizen, fabrieksgebouwen en

		industriële complexen. Door te kiezen voor lintbebouwing in de eerste lijn (grondgebonden woningen met een kapje) en een 'pakhuis' in de tweede lijn wordt een verwijzing gemaakt naar de Tilburgse fabriekstypologie. De volumes sluiten hiermee aan bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht. Het nu voorliggende plan is in de omgevingscommissie besproken. De commissie is enthousiast over de gekozen stedenbouwkundige opzet en is van mening dat het volume aansluit bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.5	Spreektijd tijdens raadsbehandeling	Reclamant verzoekt om spreektijd tijdens de informatiebijeenkomst van de gemeenteraad tijdens de behandeling van het voorliggend plan.
	Reactie gemeente	Via de griffie is het mogelijk om spreektijd aan te vragen in de informatiebijeenkomst van de raad. Over deze mogelijkheden wordt u met het ontvangen van deze Nota van zienswijzen nader geïnformeerd. Het is niet mogelijk om spreektijd via de zienswijze aan te vragen.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan; Het verzoek om spreektijd kan echter op andere wijze worden ingediend.

Zienswijze 4: bewoner Beethovenlaan 253

4.1	Te weinig parkeergelegenheid	Er is nu al te weinig parkeerruimte. Meer parkeerplaatsen zijn vereist.
	Reactie gemeente	Voor de onderhavige ontwikkeling is onderzocht of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Het parkeeronderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is naar aanleiding van de zienswijzen aangevuld. Er zijn daarbij nieuwe tellingen geweest, waarbij onder meer rekening is gehouden met de drukte van de vrijdagmarkt op het Wagnerplein. Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte van de onderhavige ontwikkeling kan worden voorzien. Daarvoor worden 29 nieuwe parkeerplekken gerealiseerd en wordt gebruik gemaakt van de restcapaciteit binnen een loopafstand van 200 meter van het plangebied. Uit het (aangevuld) parkeeronderzoek blijkt dat voldoende restcapaciteit aanwezig is, omdat bij de tellingen, ook op de drukste momenten, minder dan 85% van de beschikbare parkeerplaatsen in het gebied tussen 100 en 200 meter afstand van het plangebied bezet was. De parkeerparagraaf in de plantoelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aangevulde parkeeronderzoek. De exacte tekst van de aanpassing is te vinden in de 'Staat van wijzigingen', die evenals de aanvulling op het parkeeronderzoek aan de bijlagen van de toelichting wordt toegevoegd.
	Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De toelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aanvullende parkeeronderzoek en deze aanvulling wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Zienswijze 5: bewoner Beethovenlaan 257

5.1	Te weinig parkeergelegenheid	Er is nu al sprake van parkeerproblemen. Daarnaast komt de parkeerplaats die er nu ligt te vervallen. Reclamant betwijfelt of het parkeeronderzoek juist is uitgevoerd.
	Reactie gemeente	Voor de onderhavige ontwikkeling is onderzocht of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Het parkeeronderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is naar aanleiding van de zienswijzen aangevuld. Er zijn daarbij nieuwe tellingen geweest, waarbij onder meer rekening is gehouden met de drukte van de vrijdagmarkt op het Wagnerplein. Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte van de onderhavige ontwikkeling kan worden voorzien. Daarvoor worden 29 nieuwe parkeerplekken gerealiseerd en wordt gebruik gemaakt van de restcapaciteit binnen een loopafstand van 200 meter van het plangebied. Uit het (aangevuld) parkeeronderzoek blijkt dat voldoende restcapaciteit aanwezig is, omdat bij de tellingen, ook op de drukste momenten, minder dan 85% van de beschikbare parkeerplaatsen in het gebied tussen 100 en 200 meter afstand van het plangebied bezet was. De parkeerparagraaf in de plantoelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aangevulde parkeeronderzoek. De exacte tekst van de aanpassing is te vinden in de 'Staat van wijzigingen', die evenals de aanvulling op het parkeeronderzoek aan de bijlagen van de toelichting wordt toegevoegd.
	Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De toelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aanvullende parkeeronderzoek en deze aanvulling wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.
5.2	Aantasting privacy	5 verdiepingen is te hoog. Vanuit de appartementen wordt direct op de tuin van reclamant gekeken.
	Reactie gemeente	Vanuit het pakhuis zal er zicht zijn op de tuinen en gebouwen in de omgeving. In de afbeelding in bijlage 1 bij deze nota zijn de afstanden tot aangrenzende bebouwing in beeld gebracht. Om de aanvaardbaarheid van zicht op omliggend gebied te beoordelen wordt bij ontwikkelingen onder meer gebruik gemaakt van vastgesteld gemeentelijk beleid in de 'Handreiking Hoogbouw'. Hierin wordt aangegeven dat een maat van 25m voor omliggende bebouwing wordt aangehouden als maat waarbinnen gezichtstrekken te herkennen zijn. Om die reden wordt over het algemeen een afstand van 25 meter tot omliggende gebouwen/kamers als uitgangspunt gehanteerd. De afstand vanuit het pakhuis tot de woning aan de Beethovenlaan 257 is ongeveer 75 meter, waarmee aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Naast zicht op bebouwing zal er ook sprake zijn van zicht in bepaalde tuinen in de omgeving. Gezien de afstand van minimaal 70 meter tot de tuin van Beethovenlaan 257 is dit zicht beperkt. Het zicht op de tuinen vanuit het pakhuis is daarbij vooral beperkt tot de eerste vier verdiepingen. Veel van de ramen van de appartementen op de vierde en vijfde verdieping zijn dakvensters en zijn gelegen in het dakvlak (zie impressie tekening in de plantoelichting). Op de vijfde verdieping bevinden zich slaapkamers. Deze beperkte aantasting van de privacy in omliggende woningen en tuinen achten wij aanvaardbaar. Aan bestaande situaties en bestaande regelingen kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Inherent aan een stedelijk woonmilieu is dat de schaarse ruimte optimaal benut wordt voor stedelijke functies, zoals het toevoegen van woningen. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt worden woningbouwinitiatieven binnen stedelijk gebied waar

		mogelijk omarmd. Daarbij is ook aandacht voor het toevoegen van sociale huur- en zorgwoningen. In het licht van deze afwegingen beschouwen wij de beperkte aantasting van de privacy in omliggende tuinen en gebouwen rondom het plangebied acceptabel.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5.3	Waardedaling woning	Vanwege de aantasting van de privacy daalt de waarde van de woning.
	Reactie gemeente	De Wet ruimtelijke ordening kent in artikel 6.1. de mogelijkheid van het toekennen van een tegemoetkoming in schade aan diegenen die van mening zijn dat de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een oorzaak zoals genoemd is dit artikel (o.a. een bestemmingsplan), voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins verzekerd is.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6: bewoner Lijnsheike 20

6.1	Te weinig parkeergelegenheid	Er zijn al parkeerproblemen, doordat mensen die op het Wagnerplein zijn of werken aan Lijnsheike parkeren. Uitgaande van 59 woningen en een parkeernorm van 1,5 auto per woning is het tekort 55 parkeerplaatsen.
	Reactie gemeente	In het parkeeronderzoek 'Rapport Parkeeradvies Lijnsheike 8(a) Tilburg' (bijlage 6 van het ontwerpbestemmingsplan) is het benodigde aantal parkeerplaatsen onderbouwd. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt een uitgebreidere rekenmethode gehanteerd, waarin verschillende parkeernormen (afhankelijk van de oppervlakte van de wooneenheden), saldering van de voormalige parkeerbehoefte en de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen verrekend wordt. Voor de onderhavige ontwikkeling is onderzocht of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Het parkeeronderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is naar aanleiding van de zienswijzen aangevuld. Er zijn daarbij nieuwe tellingen geweest, waarbij onder meer rekening is gehouden met de drukte van de vrijdagmarkt op het Wagnerplein. Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte van de onderhavige ontwikkeling kan worden voorzien. Daarvoor worden 29 nieuwe parkeerplekken gerealiseerd en wordt gebruik gemaakt van de restcapaciteit binnen een loopafstand van 200 meter van het plangebied. Uit het (aangevuld) parkeeronderzoek blijkt dat voldoende restcapaciteit aanwezig is, omdat bij de tellingen, ook op de drukste momenten, minder dan 85% van de beschikbare parkeerplaatsen in het gebied tussen 100 en 200 meter afstand van het plangebied bezet was. De parkeerparagraaf in de plantoelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aangevulde parkeeronderzoek. De exacte tekst van de aanpassing is te vinden in de 'Staat van wijzigingen', die evenals de aanvulling op het parkeeronderzoek aan de bijlagen van de toelichting wordt toegevoegd.
	Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De toelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aanvullende parkeeronderzoek en deze aanvulling wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.
6.2	Bouwschade	Ten gevolge van de bouw van de appartementen zal bouwschade aan mijn huis uit 1907 ontstaan vanwege heien en bronbemaling en zakken van het grondwater.
	Reactie gemeente	Door de ontwikkelaar is aangegeven dat hij voordat de bouwwerkzaamheden starten een inventarisatie zal verrichten van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Hierbij zal een rapport worden opgesteld van de bestaande gebreken. Indien schade ten gevolge van de bouwwerkzaamheden ontstaat dient de initiatiefnemer/aannemer hierop te worden aangesproken.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6.3	Ontwikkeling past niet in het straatbeeld	Een appartementencomplex past niet in het straatbeeld.

	Reactie gemeente	Het gebouw 'Pakhuis' heeft een goothoogte van circa 13m en is voorzien van een grote afgeschuinde kap met een bouwhoogte van circa 19m. Omdat er sprake is van een dergelijke grote kap (zadeldak) is het bouwvolume beter inpasbaar in de omgeving en minder volumineus dan een gebouw met dezelfde bouwhoogte dat afgedekt is met een plat dak. De ruimtelijke confrontaties met de omgeving zijn hierdoor beperkt, alsook hinder op het gebied van bezonning, privacy en wind. De hoogte van dit plan onderscheidt zich duidelijk van de bestaande en duidelijk aanwezige hoogbouw die zich bevindt in Tilburg Noord. Bij dit plan is juist gezocht naar bebouwingstypologieën die aansluiten op de karakteristieken van het historische bebouwingslint Lijnsheike. Aan de Tilburgse linten vinden we van oudsher vaker forse gebouwen zoals pakhuizen, fabrieksgebouwen en industriële complexen. Door te kiezen voor lintbebouwing in de eerste lijn (grondgebonden woningen met een kapje) en een 'pakhuis' in de tweede lijn wordt een verwijzing gemaakt naar de Tilburgse fabriekstypologie. De volumes sluiten hiermee aan bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht. Het nu voorliggende plan is in de omgevingscommissie besproken. De commissie is enthousiast over de gekozen stedenbouwkundige opzet en is van mening dat het volume aansluit bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6.4	Aantasting privacy	Veel mensen raken privacy kwijt doordat er een gebouw van 20 meter hoog komt.
	Reactie gemeente	Vanuit het pakhuis zal er zicht zijn op de tuinen en gebouwen in de omgeving. In de afbeelding in bijlage 1 bij deze nota zijn de afstanden tot aangrenzende bebouwing in beeld gebracht. Om de aanvaardbaarheid van zicht op omliggend gebied te beoordelen wordt bij ontwikkelingen onder meer gebruik gemaakt van vastgesteld gemeentelijk beleid in de 'Handreiking Hoogbouw'. Hierin wordt aangegeven dat een maat van 25m voor omliggende bebouwing wordt aangehouden als maat waarbinnen gezichtstrekken te herkennen zijn. Om die reden wordt over het algemeen een afstand van 25 meter tot omliggende gebouwen/kamers als uitgangspunt gehanteerd. De afstand vanuit het pakhuis tot de woning Lijnsheike 20 is 48 meter, waarmee aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Naast zicht op bebouwing zal er ook sprake zijn van zicht in bepaalde tuinen in de omgeving. De tuin van Lijnsheike 20 is beperkt zichtbaar vanuit het appartementengebouw Pakhuis. Het zicht op de tuinen vanuit dit pakhuis is vooral beperkt tot de eerste vier verdiepingen. Veel van de ramen van de appartementen op de vierde en vijfde verdieping zijn dakvensters en zijn gelegen in het dakvlak (zie impressie tekening in de plantoelichting). Op de vijfde verdieping bevinden zich slaapkamers. Deze beperkte aantasting van de privacy in omliggende woningen en tuinen achten wij aanvaardbaar. Aan bestaande situaties en bestaande regelingen kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Inherent aan een stedelijk woonmilieu is dat de schaarse ruimte optimaal benut wordt voor stedelijke functies, zoals het toevoegen van woningen. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt worden woningbouwinitiatieven binnen stedelijk gebied waar mogelijk omarmd. Daarbij is ook aandacht voor het toevoegen van sociale huur- en zorgwoningen. In het licht van deze afwegingen beschouwen wij de

		bepaalde aantasting van de privacy in omliggende tuinen en gebouwen rondom het plangebied acceptabel.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7: bewoner Beethovenlaan 249

7.1	De ontwikkeling omvat teveel wooneenheden	De plannen passen niet in deze wijk omdat het aantal wooneenheden te groot is en het gebouw te hoog is. Buurtbewoners hebben hier hinder van.
	Reactie gemeente	Het aantal woonheden (59) achten wij niet te groot. De woningnood in Nederland is groot en de gemeente Tilburg staat voor een bouwopgave om 25.000 woningen te bouwen tot 2040. Om deze opgave te halen dient de gemeente Tilburg ten minste 1500 woningen per jaar te bouwen. Om deze aantallen woningen te kunnen bouwen is sprake van inbreidingsprojecten en herstructurering van oude al dan niet in verval geraakte percelen. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt elke aanvraag op alle relevante aspecten beoordeeld. Daaronder valt ook een stedenbouwkundige beoordeling. De hoogte van het pakhuis wordt daarbij als passend gezien. Het gebouw 'Pakhuis' heeft een goothoogte van circa 13m en is voorzien van een grote afgeschuinde kap met een bouwhoogte van circa 19m. Omdat er sprake is van een dergelijke grote kap (zadeldak) is het bouwvolume beter inpasbaar in de omgeving en minder volumineus dan een gebouw met dezelfde bouwhoogte dat afgedekt is met een plat dak. De ruimtelijke confrontaties met de omgeving zijn hierdoor beperkt, alsook hinder op het gebied van bezonning, privacy en wind. De hoogte van dit plan onderscheidt zich duidelijk van de bestaande en duidelijk aanwezige hoogbouw die zich bevindt in Tilburg Noord. Bij dit plan is juist gezocht naar bebouwingstypologieën die aansluiten op de karakteristieken van het historische bebouwingslint Lijnsheike. Aan de Tilburgse linten vinden we van oudsher vaker forse gebouwen zoals pakhuizen, fabrieksgebouwen en industriële complexen. Door te kiezen voor lintbebouwing in de eerste lijn (grondgebonden woningen met een kapje) en een 'pakhuis' in de tweede lijn wordt een verwijzing gemaakt naar de Tilburgse fabriekstypologie. De volumes sluiten hiermee aan bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht. Het nu voorliggende plan is in de omgevingscommissie besproken. De commissie is enthousiast over de gekozen stedenbouwkundige opzet en is van mening dat het volume aansluit bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.2	Te weinig parkeergelegenheid	Er is te weinig parkeergelegenheid, mede omdat de buurt al overlast heeft van het winkelcentrum Wagnerplein.
	Reactie gemeente	Voor de onderhavige ontwikkeling is onderzocht of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Het parkeeronderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is naar aanleiding van de zienswijzen aangevuld. Er zijn daarbij nieuwe tellingen geweest, waarbij onder meer rekening is gehouden met de drukte van de vrijdagmarkt op het Wagnerplein. Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte van de onderhavige ontwikkeling kan worden voorzien. Daarvoor worden 29 nieuwe parkeerplekken gerealiseerd en wordt gebruik gemaakt van de restcapaciteit binnen een loopafstand van 200 meter van het plangebied. Uit het (aangevuld) parkeeronderzoek blijkt dat voldoende restcapaciteit aanwezig is, omdat bij de tellingen, ook op de drukste momenten, minder dan 85% van de

		beschikbare parkeerplaatsen in het gebied tussen 100 en 200 meter afstand van het plangebied bezet was. De parkeerparagraaf in de plantoelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aangevulde parkeeronderzoek. De exacte tekst van de aanpassing is te vinden in de 'Staat van wijzigingen', die evenals de aanvulling op het parkeeronderzoek aan de bijlagen van de toelichting wordt toegevoegd.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond. De toelichting wordt echter op uitgevoerd aanvullend onderzoek aangepast en het aanvullende parkeeronderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

Zienswijze 8: bewoner Lijnsheike 35

8.1	Straatbeeld beschermd stadsgezicht	De plannen passen niet binnen het beschermd stadsgezicht vanwege de hoogte en de geplande hoogbouw niet eigen is aan de wijk. De sfeer en het woongenot van dit unieke stukje Tilburg moeten bewaard blijven.
	Reactie gemeente	Het gebouw 'Pakhuis' heeft een goothoogte van circa 13m en is voorzien van een grote afgeschuinde kap met een bouwhoogte van circa 19m. Omdat er sprake is van een dergelijke grote kap (zadeldak) is het bouwvolume beter inpasbaar in de omgeving en minder volumineus dan een gebouw met dezelfde bouwhoogte dat afgedekt is met een plat dak. De ruimtelijke confrontaties met de omgeving zijn hierdoor beperkt, alsook hinder op het gebied van bezonning, privacy en wind. De hoogte van dit plan onderscheidt zich duidelijk van de bestaande en duidelijk aanwezige hoogbouw die zich bevindt in Tilburg Noord. Bij dit plan is juist gezocht naar bebouwingstypologieën die aansluiten op de karakteristieken van het historische bebouwingslint Lijnsheike. Aan de Tilburgse linten vinden we van oudsher vaker forse gebouwen zoals pakhuizen, fabrieksgebouwen en industriële complexen. Door te kiezen voor lintbebouwing in de eerste lijn (grondgebonden woningen met een kapje) en een 'pakhuis' in de tweede lijn wordt een verwijzing gemaakt naar de Tilburgse fabriekstypologie. De volumes sluiten hiermee aan bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht. Het nu voorliggende plan is in de omgevingscommissie besproken. De commissie is enthousiast over de gekozen stedenbouwkundige opzet en is van mening dat het volume aansluit bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
8.2	Privacy wordt aangetast	De hoogbouw levert door aantasting van de privacy overlast op voor de mensen die rondom de hoogbouw wonen.
	Reactie gemeente	Vanuit het pakhuis zal er zicht zijn op de tuinen en gebouwen in de omgeving. In de afbeelding in bijlage 1 bij deze nota zijn de afstanden tot aangrenzende bebouwing in beeld gebracht. Om de aanvaardbaarheid van zicht op omliggend gebied te beoordelen wordt bij ontwikkelingen onder meer gebruik gemaakt van vastgesteld gemeentelijk beleid in de 'Handreiking Hoogbouw'. Hierin wordt aangegeven dat een maat van 25m voor omliggende bebouwing wordt aangehouden als maat waarbinnen gezichtstrekken te herkennen zijn. Om die reden wordt over het algemeen een afstand van 25 meter tot omliggende gebouwen/kamers als uitgangspunt gehanteerd. De afstand vanuit het hoekhuis (grenzend aan Lijnsheike) tot de voorgevel van Lijnsheike 35 is 38 meter, waarmee aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Naast zicht op bebouwing zal er ook sprake zijn van zicht in bepaalde tuinen in de omgeving. Door de ligging van de woning Lijnsheike 35 zal het zicht in de daarachter gelegen tuin vanuit de nieuwe woningen zeer beperkt zijn. Het zicht op de tuinen vanuit het pakhuis is vooral beperkt tot zicht vanuit de eerste vier verdiepingen. Veel van de ramen van de appartementen op de vierde en vijfde verdieping zijn dakvensters en zijn gelegen in het dakvlak (zie impressie tekening in de plantoelichting). Op de vijfde verdieping bevinden zich slaapkamers. Deze beperkte aantasting van de privacy in omliggende woningen en tuinen achten wij aanvaardbaar. Aan bestaande situaties en bestaande regelingen

		kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Inherent aan een stedelijk woonmilieu is dat de schaarse ruimte optimaal benut wordt voor stedelijke functies, zoals het toevoegen van woningen. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt worden woningbouwinitiatieven binnen stedelijk gebied waar mogelijk omarmd. Daarbij is ook aandacht voor het toevoegen van sociale huur- en zorgwoningen. In het licht van deze afwegingen beschouwen wij de beperkte aantasting van de privacy in omliggende tuinen en gebouwen rondom het plangebied acceptabel.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
8.3	Verkeersveiligheid verslechtert door het doortrekken van de Benatzkystraat	Als de Benatzkystraat wordt doorgetrokken zal de veiligheid op het Lijnsheike er niet op vooruit gaan. De Benatzkystraat moet zeker niet worden doorgetrokken.
	Reactie gemeente	Aan deze zienwijze wordt tegemoet gekomen. In de planregels van het bestemmingsplan wordt doorgaand autoverkeer tussen Benatzkystraat en Lijnsheike niet toegestaan. De planregels worden hier op aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan zag op het doortrekken van de Benatzkystraat naar Lijnsheike, ingestoken vanuit een lange termijn stedenbouwkundige visie: de woningen en appartementen worden gebouwd om mensen in de komende decennia te laten wonen. Om die reden was er in het ontwerpbestemmingsplan gekozen voor een situering van het pakhuis aan een 30km weg. De Benatzkystraat zou doorgetrokken worden naar Lijnsheike, rekening houdend met eventuele herstructurering in het achterliggend gebied in de ruimere toekomst. Deze lange termijn visie botst met de huidige verkeersproblemen in de wijk en de zorgen die daarover in de zienswijzen geuit worden. Om die reden wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld: In de (bindende) planregels voor de bestemming Verkeer en verblijf wordt (naast verblijf) nadrukkelijk alléén parkeren en langzaam verkeer (zoals fietsers/voetgangers) toegestaan. Het huidige parkeerterrein blijft hiermee ook als parkeerterrein bestemd. Bij de realisatie van het project (en eventueel ook later in de toekomst) kunnen verkeersremmende of -werende maatregelen genomen worden. Om de huidige problemen met de verkeersafwikkeling in het gebied rondom het Wagnerplein aan te pakken wordt in 2023 een verkeerspilot uitgevoerd. Bewoners in de omgeving en betrokken belangengroeperingen worden hier in het kader van de omgevingsdialoog ook bij betrokken. De pilot heeft als doel om met maatregelen de verkeersafwikkeling rond het Wagnerplein te verbeteren en daarmee ook omliggende wegen ontlasten.
	Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Bekend is dat er overlast is met betrekking tot de afwikkeling van het verkeer in de buurt van het plangebied. In de planregels voor de bestemming Verkeer en verblijf wordt daarom naast verblijf alléén parkeren en langzaam verkeer (zoals fietsers/voetgangers) toegestaan. In de plantoelichting wordt dit nader toegelicht.
8.4	Te weinig parkeergelegenheid	Er is nu al parkeeroverlast. Van de bestaande 43 parkeerplaatsen komen er 29 parkeerplaatsen terug. De overlast wordt alleen maar groter i.v.m. de ontwikkelingen op Wagnerplein en Von Weberplein.

	Reactie gemeente	Voor de onderhavige ontwikkeling is onderzocht of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Het parkeeronderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is naar aanleiding van de zienswijzen aangevuld. Er zijn daarbij nieuwe tellingen geweest, waarbij onder meer rekening is gehouden met de drukte van de vrijdagmarkt op het Wagnerplein. Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte van de onderhavige ontwikkeling kan worden voorzien. Daarvoor worden 29 nieuwe parkeerplekken gerealiseerd en wordt gebruik gemaakt van de restcapaciteit binnen een loopafstand van 200 meter van het plangebied. Uit het (aangevuld) parkeeronderzoek blijkt dat voldoende restcapaciteit aanwezig is, omdat bij de tellingen, ook op de drukste momenten, minder dan 85% van de beschikbare parkeerplaatsen in het gebied tussen 100 en 200 meter afstand van het plangebied bezet was. De parkeerparagraaf in de plantoelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aangevulde parkeeronderzoek. De exacte tekst van de aanpassing is te vinden in de 'Staat van wijzigingen', die evenals de aanvulling op het parkeeronderzoek aan de bijlagen van de toelichting wordt toegevoegd.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond. De toelichting wordt echter wel aangepast aan de conclusies van het aanvullende parkeeronderzoek en deze aanvulling wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Zienswijze 9: bewoner Lijnsheike 2

9.1	Bouwplan is niet passend in omgeving	De nieuwe ontwikkeling is niet in passend in het beschermd stadsgezicht.
	Reactie gemeente	Het gebouw 'Pakhuis' heeft een goothoogte van circa 13m en is voorzien van een grote afgeschuinde kap met een bouwhoogte van circa 19m. Omdat er sprake is van een dergelijke grote kap (zadeldak) is het bouwvolume beter inpasbaar in de omgeving en minder volumineus dan een gebouw met dezelfde bouwhoogte dat afgedekt is met een plat dak. De ruimtelijke confrontaties met de omgeving zijn hierdoor beperkt, alsook hinder op het gebied van bezonning, privacy en wind. De hoogte van dit plan onderscheidt zich duidelijk van de bestaande en duidelijk aanwezige hoogbouw die zich bevindt in Tilburg Noord. Bij dit plan is juist gezocht naar bebouwingstypologieën die aansluiten op de karakteristieken van het historische bebouwingslint Lijnsheike. Aan de Tilburgse linten vinden we van oudsher vaker forse gebouwen zoals pakhuizen, fabrieksgebouwen en industriële complexen. Door te kiezen voor lintbebouwing in de eerste lijn (grondgebonden woningen met een kapje) en een 'pakhuis' in de tweede lijn wordt een verwijzing gemaakt naar de Tilburgse fabriekstypologie. De volumes sluiten hiermee aan bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht. Het nu voorliggende plan is in de omgevingscommissie besproken. De commissie is enthousiast over de gekozen stedenbouwkundige opzet en is van mening dat het volume aansluit bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
9.2	Privacy wordt aangetast	Door hoge toren is privacy in de diepe achtertuin helemaal weg.
	Reactie gemeente	Vanuit het pakhuis zal er zicht zijn op de tuinen en gebouwen in de omgeving. In de afbeelding in bijlage 1 bij deze nota zijn de afstanden tot aangrenzende bebouwing in beeld gebracht. Om de aanvaardbaarheid van zicht op omliggend gebied te beoordelen wordt bij ontwikkelingen onder meer gebruik gemaakt van vastgesteld gemeentelijk beleid in de 'Handreiking Hoogbouw'. Hierin wordt aangegeven dat een maat van 25m voor omliggende bebouwing wordt aangehouden als maat waarbinnen gezichtstrekken te herkennen zijn. Om die reden wordt over het algemeen een afstand van 25 meter tot omliggende gebouwen/kamers als uitgangspunt gehanteerd. De afstand vanuit het pakhuis tot de woning Lijnsheike 2 is ongeveer 40 meter, waarmee aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Naast zicht op bebouwing zal er ook sprake zijn van zicht in bepaalde tuinen in de omgeving. Lijnsheike 2 heeft een diepe tuin, gelegen ten noorden van het plangebied, waarvoor dit ook geldt. Het zicht op de tuinen vanuit het pakhuis is vooral beperkt tot zicht vanuit de eerste vier verdiepingen. Veel van de ramen van de appartementen op de vierde en vijfde verdieping zijn dakvensters en zijn gelegen in het dakvlak (zie impressie tekening in de plantoelichting). Op de vijfde verdieping bevinden zich slaapkamers. Deze beperkte aantasting van de privacy in omliggende woningen en tuinen achten wij aanvaardbaar. Aan bestaande situaties en bestaande regelingen kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Inherent aan een stedelijk woonmilieu is dat de schaarse ruimte optimaal benut wordt voor stedelijke functies, zoals het toevoegen van woningen. Gezien de huidige krapte op de

		woningmarkt worden woningbouwinitiatieven binnen stedelijk gebied waar mogelijk omarmd. Daarbij is ook aandacht voor het toevoegen van sociale huur- en zorgwoningen. In het licht van deze afwegingen beschouwen wij de beperkte aantasting van de privacy in omliggende tuinen en gebouwen rondom het plangebied acceptabel.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
9.3	Te weinig parkeergelegenheid	Parkeeroverlast is nu al groot en parkeeronderzoek is v.w.b. onderzochte tijden niet maatgevend
	Reactie gemeente	Voor de onderhavige ontwikkeling is onderzocht of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Het parkeeronderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is naar aanleiding van de zienswijzen aangevuld. Er zijn daarbij nieuwe tellingen geweest, waarbij onder meer rekening is gehouden met de drukte van de vrijdagmarkt op het Wagnerplein. Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte van de onderhavige ontwikkeling kan worden voorzien. Daarvoor worden 29 nieuwe parkeerplekken gerealiseerd en wordt gebruik gemaakt van de restcapaciteit binnen een loopafstand van 200 meter van het plangebied. Uit het (aangevuld) parkeeronderzoek blijkt dat voldoende restcapaciteit aanwezig is, omdat bij de tellingen, ook op de drukste momenten, minder dan 85% van de beschikbare parkeerplaatsen in het gebied tussen 100 en 200 meter afstand van het plangebied bezet was. De parkeerparagraaf in de plantoelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aangevulde parkeeronderzoek. De exacte tekst van de aanpassing is te vinden in de 'Staat van wijzigingen', die evenals de aanvulling op het parkeeronderzoek aan de bijlagen van de toelichting wordt toegevoegd.
	Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De toelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aanvullende parkeeronderzoek en deze aanvulling wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.
9.4	Verlengen Benatzkystraat onwenselijk	De doorgang naar de Benatzkystraat wordt een racebaan. Het wordt als mogelijkheid gezien om de doorgang te schrappen en speelgelegenheid op de parkeerruimte maken.
	Reactie gemeente	Aan deze zienwijze wordt tegemoet gekomen. In de planregels van het bestemmingsplan wordt doorgaand autoverkeer tussen Benatzkystraat en Lijnsheike niet toegestaan. De planregels worden hier op aangepast. Om zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, zal dit terrein als parkeerterrein benut worden en kan het niet als speelplek worden ingericht. Het ontwerpbestemmingsplan zag op het doortrekken van de Benatzkystraat naar Lijnsheike, ingestoken vanuit een lange termijn stedenbouwkundige visie: de woningen en appartementen worden gebouwd om mensen in de komende decennia te laten wonen. Om die reden was er in het ontwerpbestemmingsplan gekozen voor een situering van het pakhuis aan een 30km weg. De Benatzkystraat zou doorgetrokken worden naar Lijnsheike, rekening houdend met eventuele herstructurering in het achterliggend gebied in de ruimere toekomst. Deze lange termijn visie botst met de huidige verkeersproblemen in de wijk en de zorgen die daarover in de zienswijzen geuit worden. Om die reden wordt

		het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld: In de (bindende) planregels voor de bestemming Verkeer en verblijf wordt (naast verblijf) nadrukkelijk alléén parkeren en langzaam verkeer (zoals fietsers/voetgangers) toegestaan. Het huidige parkeerterrein blijft hiermee ook als parkeerterrein bestemd. Bij de realisatie van het project (en eventueel ook later in de toekomst) kunnen verkeersremmende of -werende maatregelen genomen worden. Om de huidige problemen met de verkeersafwikkeling in het gebied rondom het Wagnerplein aan te pakken wordt in 2023 een verkeerspilot uitgevoerd. Bewoners in de omgeving en betrokken belangengroeperingen worden hierin het kader van de omgevingsdialoog ook bij betrokken. De pilot heeft als doel om met maatregelen de verkeersafwikkeling rond het Wagnerplein te verbeteren en daarmee ook omliggende wegen ontlasten.
	Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het openstellen van de ‘verlengde’ Benatzkystraat zal deel uitmaken van de omgevingsdialoog over het verkeerscirculatieplan omgeving Wagnerplein. Afhankelijk van de uitslag van de omgevingsdialoog en voordat het verkeerscirculatieplan wordt vastgesteld is de doorsteek van de Benatzkystraat naar de Lijnsheike alleen mogelijk voor langzaam verkeer.
9.5	Inspraak en dialoog	Communicatie vanuit gemeente en ontwikkelaar is zeer summier.
	Reactie gemeente	De gemeente vraagt aan initiatiefnemers en ontwikkelaars om, in het kader van de omgevingsdialoog, zelf de omgeving te betrekken bij hun plannen. Zo kunnen zij rekening houden met de opmerkingen uit de omgeving, voordat de formele ruimtelijke procedure start. Via de Handreiking Omgevingsdialoog geeft de gemeente aan op welke wijze de dialoog het best gevoerd kan worden. Voor de voorliggende ontwikkeling is een fysieke informatiebijeenkomst het meest geschikt. Ter uitvoering van de vraag om de omgevingsdialoog te voeren, heeft de ontwikkelaar aangegeven dat hij op 22 juli 2020 de omgeving via een brief op de hoogte heeft gesteld van de plannen op het perceel Lijnsheike 8. Daarin heeft hij aangegeven dat hij op het terrein waar voorheen woonwinkels Kwantum gevestigd was, woningen en appartementen wil realiseren. Een impressie van de beoogde nieuwbouw was toegevoegd. Ook was aangegeven dat het vanwege de coronamaatregelen niet mogelijk was om een fysieke informatiebijeenkomst te houden. Reageren op of vragen stellen over de plannen was binnen een termijn van vier weken mogelijk. De ontwikkelaar geeft aan op 30 september 2020 ook een fysieke bijeenkomst te hebben gepland, omdat daar in de reacties op de in juli verstuurd brief om was gevraagd. In een bijlage bij de uitnodiging voor deze bijeenkomst waren de reeds ontvangen vragen benoemd en beantwoord. Vanwege de coronamaatregelen moest de geplande bijeenkomst worden geannuleerd. De ontwikkelaar geeft aan gesprekken te hebben gevoerd met diverse mensen uit de omgeving, die verzocht hadden om persoonlijk contact. Wij zijn van mening dat de omgevingsdialoog, rekening houdende met de beperkingen als gevolg van de coronamaatregelen, hiermee voldoende is gevoerd. De beperkingen verhinderden lange tijd het houden van een fysieke bijeenkomst. De ontwikkelaar stelt dat in de brieven de mogelijkheid is geboden voor reactie en dat hierdoor ruim 20 omwonenden ook gebruik van is gemaakt. Dit geeft aan dat de omwonenden, ondanks het ontbreken van een fysieke bijeenkomst, toch kennis hebben kunnen nemen van het plan, de mogelijkheid hadden om te reageren en terugkoppeling te ontvangen van de

		initiatiefnemer. Wij kunnen accepteren dat de dialoog voor de voorliggende ontwikkeling op de beschreven wijze (grotendeels schriftelijk) is gevoerd. Desalniettemin willen wij benadrukken dat wij in normale tijden zonder beperkende maatregelen, in overeenstemming met onze Handreiking Omgevingsdialoog, initiatiefnemers en ontwikkelaars verzoeken om voor ontwikkelingen van deze omvang een informatiebijeenkomst te organiseren. Naast de door de ontwikkelaar gevoerde dialoog attendeert ook de gemeente omwonenden op ruimtelijke procedures. Dat gebeurt naast de wettelijk verplichte kennisgevingen (www.officiëlebekendmakingen.nl), ook via 'bewonersbrieven'. Via deze brieven attendeert de gemeente omwonenden op de ter inzage legging van een ontwerpbestemmingsplan. In december 2021 zijn ook voor het voorliggend initiatief bewonersbrieven verstuurd. Daarin is benoemd waar het ontwerpbestemmingsplan op zag, hoe men het in kon zien en hoe hierop kon worden gereageerd.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
9.6	Plan-/bouwschade	Het woongenot en waarde van mijn woning zullen aanzienlijk verminderen. Daarnaast verwacht ik schade ten gevolge van de bouwwerkzaamheden en verzoek om voor de bouwwerkzaamheden de staat van mijn woning vast te leggen.
	Reactie gemeente	De Wet ruimtelijke ordening kent in artikel 6.1. de mogelijkheid van het toekennen van een tegemoetkoming in schade aan diegenen die van mening zijn dat de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een oorzaak zoals genoemd is dit artikel (o.a. een bestemmingsplan), voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins verzekerd is.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 10: bewoner Benatzkystraat 22

10.1	Te weinig parkeergelegenheid	Afwentelen 29 parkeerplaatsen op openbaar gebied leidt tot parkeeroverlast waarvan nu reeds sprake is.
	Reactie gemeente	Voor de onderhavige ontwikkeling is onderzocht of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Het parkeeronderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is naar aanleiding van de zienswijzen aangevuld. Er zijn daarbij nieuwe tellingen geweest, waarbij onder meer rekening is gehouden met de drukte van de vrijdagmarkt op het Wagnerplein. Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte van de onderhavige ontwikkeling kan worden voorzien. Daarvoor worden 29 nieuwe parkeerplekken gerealiseerd en wordt gebruik gemaakt van de restcapaciteit binnen een loopafstand van 200 meter van het plangebied. Uit het (aangevuld) parkeeronderzoek blijkt dat voldoende restcapaciteit aanwezig is, omdat bij de tellingen, ook op de drukste momenten, minder dan 85% van de beschikbare parkeerplaatsen in het gebied tussen 100 en 200 meter afstand van het plangebied bezet was. De parkeerparagraaf in de plantoelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aangevulde parkeeronderzoek. De exacte tekst van de aanpassing is te vinden in de 'Staat van wijzigingen', die evenals de aanvulling op het parkeeronderzoek aan de bijlagen van de toelichting wordt toegevoegd.
	Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De toelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aanvullende parkeeronderzoek en deze aanvulling wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.
10.2	Verlengen Benatzkystraat ten koste van verkeersveiligheid	Met het doortrekken van de Benatzkystraat neemt verkeerdrukke toehetgeen ten koste van de veiligheid gaat.
	Reactie gemeente	Aan deze zienwijze wordt tegemoet gekomen. In de planregels van het bestemmingsplan wordt doorgaand autoverkeer tussen Benatzkystraat en Lijnsheike niet toegestaan. De planregels worden hier op aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan zag op het doortrekken van de Benatzkystraat naar Lijnsheike, ingestoken vanuit een lange termijn stedenbouwkundige visie: de woningen en appartementen worden gebouwd om mensen in de komende decennia te laten wonen. Om die reden was er in het ontwerpbestemmingsplan gekozen voor een situering van het pakhuis aan een 30km weg. De Benatzkystraat zou doorgetrokken worden naar Lijnsheike, rekening houdend met eventuele herstructurering in het achterliggend gebied in de ruimere toekomst. Deze lange termijn visie botst met de huidige verkeersproblemen in de wijk en de zorgen die daarover in de zienswijzen geuit worden. Om die reden wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld: In de (bindende) planregels voor de bestemming Verkeer en verblijf wordt (naast verblijf) nadrukkelijk alléén parkeren en langzaam verkeer (zoals fietsers/voetgangers) toegestaan. Het huidige parkeerterrein blijft hiermee ook als parkeerterrein bestemd. Bij de realisatie van het project (en eventueel ook later in de toekomst) kunnen verkeersremmende of -werende maatregelen genomen worden.

		Om de huidige problemen met de verkeersafwikkeling in het gebied rondom het Wagnerplein aan te pakken wordt in 2023 een verkeerspilot uitgevoerd. Bewoners in de omgeving en betrokken belangengroeperingen worden hier in het kader van de omgevingsdialoog ook bij betrokken. De pilot heeft als doel om met maatregelen de verkeersafwikkeling rond het Wagnerplein te verbeteren en daarmee ook omliggende wegen ontlasten.
	Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Bekend is dat er overlast is met betrekking tot de afwikkeling van het verkeer in de buurt van het plangebied. In de planregels voor de bestemming Verkeer en verblijf wordt daarom naast verblijf alléén parkeren en langzaam verkeer (zoals fietsers/voetgangers) toegestaan. In de plantoelichting wordt dit nader toegelicht.

Zienswijze 11: bewoner Beethovenlaan 237

11.1	Privacy wordt aangetast	De hoogte van het gebouw maakt inbreuk op onze privacy
	Reactie gemeente	Vanuit het pakhuis zal er zicht zijn op de tuinen en gebouwen in de omgeving. In de afbeelding in bijlage 1 bij deze nota zijn de afstanden tot aangrenzende bebouwing in beeld gebracht. Om de aanvaardbaarheid van zicht op omliggend gebied te beoordelen wordt bij ontwikkelingen onder meer gebruik gemaakt van vastgesteld gemeentelijk beleid in de 'Handreiking Hoogbouw'. Hierin wordt aangegeven dat een maat van 25m voor omliggende bebouwing wordt aangehouden als maat waarbinnen gezichtstrekken te herkennen zijn. Om die reden wordt over het algemeen een afstand van 25 meter tot omliggende gebouwen/kamers als uitgangspunt gehanteerd. De afstand vanuit het pakhuis tot de woning Beethovenlaan 237 is 33 meter, waarmee aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Naast zicht op bebouwing zal er ook sprake zijn van zicht in bepaalde tuinen in de omgeving. Beperkt zicht zal er ook zijn op de tuin van Beethovenlaan 237. Het zicht op de tuinen vanuit het pakhuis is vooral beperkt tot zicht vanuit de eerste vier verdiepingen. Veel van de ramen van de appartementen op de vierde en vijfde verdieping zijn dakvensters en zijn gelegen in het dakvlak (zie impressie tekening in de plantoelichting). Op de vijfde verdieping bevinden zich slaapkamers. Deze beperkte aantasting van de privacy in omliggende woningen en tuinen achten wij aanvaardbaar. Aan bestaande situaties en bestaande regelingen kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Inherent aan een stedelijk woonmilieu is dat de schaarse ruimte optimaal benut wordt voor stedelijke functies, zoals het toevoegen van woningen. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt worden woningbouwinitiatieven binnen stedelijk gebied waar mogelijk omarmd. Daarbij is ook aandacht voor het toevoegen van sociale huur- en zorgwoningen. In het licht van deze afwegingen beschouwen wij de beperkte aantasting van de privacy in omliggende tuinen en gebouwen rondom het plangebied acceptabel.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 12: bewoner Leharstraat 72

12.1	Te weinig parkeergelegenheid	Het is nu al een drama om te parkeren in de Leharstraat en Lijnsheike.
	Reactie gemeente	Voor de onderhavige ontwikkeling is onderzocht of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Het parkeeronderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is naar aanleiding van de zienswijzen aangevuld. Er zijn daarbij nieuwe tellingen geweest, waarbij onder meer rekening is gehouden met de drukte van de vrijdagmarkt op het Wagnerplein. Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte van de onderhavige ontwikkeling kan worden voorzien. Daarvoor worden 29 nieuwe parkeerplekken gerealiseerd en wordt gebruik gemaakt van de restcapaciteit binnen een loopafstand van 200 meter van het plangebied. Uit het (aangevuld) parkeeronderzoek blijkt dat voldoende restcapaciteit aanwezig is, omdat bij de tellingen, ook op de drukste momenten, minder dan 85% van de beschikbare parkeerplaatsen in het gebied tussen 100 en 200 meter afstand van het plangebied bezet was. De parkeerparagraaf in de plantoelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aangevulde parkeeronderzoek. De exacte tekst van de aanpassing is te vinden in de 'Staat van wijzigingen', die evenals de aanvulling op het parkeeronderzoek aan de bijlagen van de toelichting wordt toegevoegd.
	Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De toelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aanvullende parkeeronderzoek en deze aanvulling wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.
12.2	Privacy wordt aangetast	De hoogte van 19m is onacceptabel en zorgt voor 'inkijk' in de tuinen.
	Reactie gemeente	Vanuit het pakhuis zal er zicht zijn op de tuinen en gebouwen in de omgeving. In de afbeelding in bijlage 1 bij deze nota zijn de afstanden tot aangrenzende bebouwing in beeld gebracht. Om de aanvaardbaarheid van zicht op omliggend gebied te beoordelen wordt bij ontwikkelingen onder meer gebruik gemaakt van vastgesteld gemeentelijk beleid in de 'Handreiking Hoogbouw'. Hierin wordt aangegeven dat een maat van 25m voor omliggende bebouwing wordt aangehouden als maat waarbinnen gezichtstrekken te herkennen zijn. Om die reden wordt over het algemeen een afstand van 25 meter tot omliggende gebouwen/kamers als uitgangspunt gehanteerd. De afstand vanuit het pakhuis tot de woning Leharstraat 72 is ongeveer 99 meter, waarmee aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Naast zicht op bebouwing zal er ook sprake zijn van zicht in bepaalde tuinen in de omgeving. De tuin van de woning Leharstraat 72 ligt afgeschermd door de woning zelf, waardoor het zicht vanuit het pakhuis op de tuin beperkt is. Het zicht op de tuinen vanuit het pakhuis is vooral beperkt tot zicht vanuit de eerste vier verdiepingen. Veel van de ramen van de appartementen op de vierde en vijfde verdieping zijn dakvensters en zijn gelegen in het dakvlak (zie impressie tekening in de plantoelichting). Op de vijfde verdieping bevinden zich slaapkamers. Deze beperkte aantasting van de privacy in omliggende woningen en tuinen achten wij aanvaardbaar. Aan bestaande situaties en bestaande regelingen kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Inherent aan een stedelijk woonmilieu is dat de schaarse ruimte optimaal benut wordt voor stedelijke functies, zoals het toevoegen van woningen. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt worden woningbouwinitiatieven binnen stedelijk gebied waar

		mogelijk omarmd. Daarbij is ook aandacht voor het toevoegen van sociale huur- en zorgwoningen. In het licht van deze afwegingen beschouwen wij de beperkte aantasting van de privacy in omliggende tuinen en gebouwen rondom het plangebied acceptabel.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
12.3	Verkeersveiligheid aangetast door toename auto's	Toenemend aantal auto's zorgt voor overlast en onveiligheid.
	Reactie gemeente	Door reclamant wordt zijn zienswijze niet onderbouwd met cijfers. Uit de gegevens van de gemeente Tilburg blijkt dat Lijnsheike een erftoegangsweg is binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/h. Lijnsheike heeft in stadsdeel noord een enigszins ontsluitende en doorgaande functie van de Leharstraat richting de Beethovenlaan, waaraan nog de nodige winkels in liggen. De etmaalintensiteit bedraagt ongeveer 4000 motorvoertuigen per etmaal. Momenteel rijden er zo'n 1500 motorvoertuigen per etmaal over Lijnsheike. Door toevoeging van dit plan komen daar theoretisch 180 motorvoertuigen per etmaal bij. Deze 180 extra voertuigen leiden niet tot doorstromingsproblemen of problemen met betrekking tot oversteekbaarheid.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
12.4	Beschermd stadsgezicht wordt aangetast	Vanwege laagbouw en nostalgische panden moeten de Gemeente en projectontwikkelaar zuinig zijn op oud Tilburg en 'oude uitstraling'. De beoogde ontwikkeling past hier niet.
	Reactie gemeente	Het gebouw 'Pakhuis' heeft een goothoogte van circa 13m en is voorzien van een grote afgeschuinde kap met een bouwhoogte van circa 19m. Omdat er sprake is van een dergelijke grote kap (zadeldak) is het bouwvolume beter inpasbaar in de omgeving en minder volumineus dan een gebouw met dezelfde bouwhoogte dat afgedekt is met een plat dak. De ruimtelijke confrontaties met de omgeving zijn hierdoor beperkt, alsook hinder op het gebied van bezonning, privacy en wind. De hoogte van dit plan onderscheidt zich duidelijk van de bestaande en duidelijk aanwezige hoogbouw die zich bevindt in Tilburg Noord. Bij dit plan is juist gezocht naar bebouwingstypologieën die aansluiten op de karakteristieken van het historische bebouwingslint Lijnsheike. Aan de Tilburgse linten vinden we van oudsher vaker forse gebouwen zoals pakhuizen, fabrieksgebouwen en industriële complexen. Door te kiezen voor lintbebouwing in de eerste lijn (grondgebonden woningen met een kapje) en een 'pakhuis' in de tweede lijn wordt een verwijzing gemaakt naar de Tilburgse fabriekstypologie. De volumes sluiten hiermee aan bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht. Het nu voorliggende plan is in de omgevingscommissie besproken. De commissie is enthousiast over de gekozen stedenbouwkundige opzet en is van mening dat het volume aansluit bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond. Wij zijn van mening dat het bouwplan zowel vanuit stedenbouwkundig/ruimtelijk alsook cultuurhistorisch oogpunt passend is in de omgeving.

Zienswijze 13: bewoner Leharstraat 72

13.1	Te weinig parkeergelegenheid	Het is nu al puinhoop om te parkeren. Minder appartementen realiseren en parkeren op eigen perceel
	Reactie gemeente	Voor de onderhavige ontwikkeling is onderzocht of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Het parkeeronderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is naar aanleiding van de zienswijzen aangevuld. Er zijn daarbij nieuwe tellingen geweest, waarbij onder meer rekening is gehouden met de drukte van de vrijdagmarkt op het Wagnerplein. Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte van de onderhavige ontwikkeling kan worden voorzien. Daarvoor worden 29 nieuwe parkeerplekken gerealiseerd en wordt gebruik gemaakt van de restcapaciteit binnen een loopafstand van 200 meter van het plangebied. Uit het (aangevuld) parkeeronderzoek blijkt dat voldoende restcapaciteit aanwezig is, omdat bij de tellingen, ook op de drukste momenten, minder dan 85% van de beschikbare parkeerplaatsen in het gebied tussen 100 en 200 meter afstand van het plangebied bezet was. De parkeerparagraaf in de plantoelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aangevulde parkeeronderzoek. De exacte tekst van de aanpassing is te vinden in de 'Staat van wijzigingen', die evenals de aanvulling op het parkeeronderzoek aan de bijlagen van de toelichting wordt toegevoegd.
	Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De toelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aanvullende parkeeronderzoek en deze aanvulling wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.
13.2	Hoogte is niet passend	De hoogte is belachelijk. Deze wijk is vanwege weinig hoogbouw en 'oude look' aantrekkelijk. Bewaak dat.
	Reactie gemeente	Het gebouw 'Pakhuis' heeft een goothoogte van circa 13m en is voorzien van een grote afgeschuinde kap met een bouwhoogte van circa 19m. Omdat er sprake is van een dergelijke grote kap (zadeldak) is het bouwvolume beter inpasbaar in de omgeving en minder volumineus dan een gebouw met dezelfde bouwhoogte dat afgedekt is met een plat dak. De ruimtelijke confrontaties met de omgeving zijn hierdoor beperkt, alsook hinder op het gebied van bezonning, privacy en wind. De hoogte van dit plan onderscheidt zich duidelijk van de bestaande en duidelijk aanwezige hoogbouw die zich bevindt in Tilburg Noord. Bij dit plan is juist gezocht naar bebouwingstypologieën die aansluiten op de karakteristieken van het historische bebouwingslint Lijsheike. Aan de Tilburgse linten vinden we van oudsher vaker forse gebouwen zoals pakhuizen, fabrieksgebouwen en industriële complexen. Door te kiezen voor lintbebouwing in de eerste lijn (grondgebonden woningen met een kapje) en een 'pakhuis' in de tweede lijn wordt een verwijzing gemaakt naar de Tilburgse fabriekstypologie. De volumes sluiten hiermee aan bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht. Het nu voorliggende plan is in de omgevingscommissie besproken. De commissie is enthousiast over de gekozen stedenbouwkundige opzet en is van mening dat het volume aansluit bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond. Wij zijn van mening dat het bouwplan zowel vanuit stedenbouwkundig/ruimtelijk alsook cultuurhistorisch oogpunt passend is in de omgeving.

Zienswijze 14: bewoner Leharstraat 72

14.1	Te weinig parkeergelegenheid	Er bestaat nu al volop parkeeroverlast van bestaande zaken in de omgeving.
	Reactie gemeente	Voor de onderhavige ontwikkeling is onderzocht of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Het parkeeronderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is naar aanleiding van de zienswijzen aangevuld. Er zijn daarbij nieuwe tellingen geweest, waarbij onder meer rekening is gehouden met de drukte van de vrijdagmarkt op het Wagnerplein. Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte van de onderhavige ontwikkeling kan worden voorzien. Daarvoor worden 29 nieuwe parkeerplekken gerealiseerd en wordt gebruik gemaakt van de restcapaciteit binnen een loopafstand van 200 meter van het plangebied. Uit het (aangevuld) parkeeronderzoek blijkt dat voldoende restcapaciteit aanwezig is, omdat bij de tellingen, ook op de drukste momenten, minder dan 85% van de beschikbare parkeerplaatsen in het gebied tussen 100 en 200 meter afstand van het plangebied bezet was. De parkeerparagraaf in de plantoelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aangevulde parkeeronderzoek. De exacte tekst van de aanpassing is te vinden in de 'Staat van wijzigingen', die evenals de aanvulling op het parkeeronderzoek aan de bijlagen van de toelichting wordt toegevoegd.
	Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De toelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aanvullende parkeeronderzoek en deze aanvulling wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.
14.2	Beschermd stadsgezicht wordt aangetast	Wij mogen ons pand niet verbouwen omdat Leharstraat binnen het beschermd stadsgezicht valt. Waarom past hoogbouw wel hier binnen.
	Reactie gemeente	Met de aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht wordt nadrukkelijk geen bevestiging van de op het moment van aanwijzing bestaande toestand beoogd. Van geval tot geval wordt bij een aanvraag omgevingsvergunning getoetst of aantasting van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of de karakteristieken en waarden van het beschermde stadsgezicht (onevenredig) gevaar lopen. Daarvoor wordt voorafgaand aan eventuele vergunningverlening advies ingewonnen bij de Omgevingscommissie. Afhankelijk van dit advies kunnen vergunningen worden verleend of geweigerd. Voor wat betreft de beoogde ontwikkeling, heeft het gebouw 'Pakhuis' een goothoogte van circa 13m en is voorzien van een grote afgeschuinde kap met een bouwhoogte van circa 19m. Omdat er sprake is van een dergelijke grote kap (zadeldak) is het bouwvolume beter inpasbaar in de omgeving en minder volumineus dan een gebouw met dezelfde bouwhoogte dat afgedekt is met een plat dak. De ruimtelijke confrontaties met de omgeving zijn hierdoor beperkt, alsook hinder op het gebied van bezonning, privacy en wind. De hoogte van dit plan onderscheidt zich duidelijk van de bestaande en duidelijk aanwezige hoogbouw die zich bevindt in Tilburg Noord. Bij dit plan is juist gezocht naar bebouwingstypologieën die aansluiten op de karakteristieken van het historische bebouwingslint Lijnsheike. Aan de Tilburgse linten vinden we van oudsher vaker forse gebouwen zoals pakhuizen, fabrieksgebouwen en industriële complexen. Door te kiezen voor lintbebouwing in de eerste lijn (grondgebonden woningen met een kapje) en een 'pakhuis' in de tweede lijn wordt een verwijzing gemaakt naar de Tilburgse fabriekstypologie. De

		volumes sluiten hiermee aan bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht. Het nu voorliggende plan is in de omgevingscommissie besproken. De commissie is enthousiast over de gekozen stedenbouwkundige opzet en is van mening dat het volume aansluit bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond.
14.3	Verkeersveiligheid wordt aangetast	Ik heb grote vraagtekens bij toekomstige verkeersveiligheid
	Reactie gemeente	Door reclamant wordt deze zienswijze niet onderbouwd met cijfers. Uit de gegevens van de gemeente Tilburg blijkt dat Lijnsheike een erftoegangsweg is binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/h. Lijnsheike heeft in stadsdeel noord een enigszins ontsluitende en doorgaande functie van de Leharstraat richting de Beethovenlaan, waaraan nog de nodige winkels in liggen. De etmaalintensiteit bedraagt ongeveer 4000 motorvoertuigen per etmaal. Momenteel rijden er zo'n 1500 motorvoertuigen per etmaal over Lijnsheike. Door toevoeging van dit plan komen daar theoretisch 180 motorvoertuigen per etmaal bij. Deze 180 extra voertuigen leiden niet tot doorstromingsproblemen of problemen met betrekking tot oversteekbaarheid.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 15: bewoner Leharstraat 72

15.1	Te weinig parkeergelegenheid	Het is een slecht plan om zoveel woningen te realiseren zonder parkeergelegenheid. Op dit moment is er al parkeeroverlast
	Reactie gemeente	Voor de onderhavige ontwikkeling is onderzocht of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Het parkeeronderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is naar aanleiding van de zienswijzen aangevuld. Er zijn daarbij nieuwe tellingen geweest, waarbij onder meer rekening is gehouden met de drukte van de vrijdagmarkt op het Wagnerplein. Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte van de onderhavige ontwikkeling kan worden voorzien. Daarvoor worden 29 nieuwe parkeerplekken gerealiseerd en wordt gebruik gemaakt van de restcapaciteit binnen een loopafstand van 200 meter van het plangebied. Uit het (aangevuld) parkeeronderzoek blijkt dat voldoende restcapaciteit aanwezig is, omdat bij de tellingen, ook op de drukste momenten, minder dan 85% van de beschikbare parkeerplaatsen in het gebied tussen 100 en 200 meter afstand van het plangebied bezet was. De parkeerparagraaf in de plantoelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aangevulde parkeeronderzoek. De exacte tekst van de aanpassing is te vinden in de 'Staat van wijzigingen', die evenals de aanvulling op het parkeeronderzoek aan de bijlagen van de toelichting wordt toegevoegd.
	Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De toelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aanvullende parkeeronderzoek en deze aanvulling wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.
15.2	Privacy wordt aangetast	De hoogte is onacceptabel gelet op minder woongenot en minder privacy
	Reactie gemeente	Vanuit het pakhuis zal er zicht zijn op de tuinen en gebouwen in de omgeving. In de afbeelding in bijlage 1 bij deze nota zijn de afstanden tot aangrenzende bebouwing in beeld gebracht. Om de aanvaardbaarheid van zicht op omliggend gebied te beoordelen wordt bij ontwikkelingen onder meer gebruik gemaakt van vastgesteld gemeentelijk beleid in de 'Handreiking Hoogbouw'. Hierin wordt aangegeven dat een maat van 25m voor omliggende bebouwing wordt aangehouden als maat waarbinnen gezichtstrekken te herkennen zijn. Om die reden wordt over het algemeen een afstand van 25 meter tot omliggende gebouwen/kamers als uitgangspunt gehanteerd. De afstand vanuit het pakhuis tot de woning Leharstraat 72 is ongeveer 99 meter, waarmee aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Naast zicht op bebouwing zal er ook sprake zijn van zicht in bepaalde tuinen in de omgeving. De tuin van de woning Leharstraat 72 ligt afgeschermd door de woning zelf, waardoor het zicht vanuit het pakhuis op de tuin beperkt is. Het zicht op de tuinen vanuit het pakhuis is vooral beperkt tot zicht vanuit de eerste vier verdiepingen. Veel van de ramen van de appartementen op de vierde en vijfde verdieping zijn dakvensters en zijn gelegen in het dakvlak (zie impressie tekening in de plantoelichting). Op de vijfde verdieping bevinden zich slaapkamers. Deze beperkte aantasting van de privacy in omliggende woningen en tuinen achten wij aanvaardbaar. Aan bestaande situaties en bestaande regelingen kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Inherent aan een stedelijk woonmilieu is dat de schaarse ruimte optimaal benut wordt voor stedelijke functies, zoals het toevoegen van woningen. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt worden woningbouwinitiatieven binnen stedelijk gebied waar

		mogelijk omarmd. Daarbij is ook aandacht voor het toevoegen van sociale huur- en zorgwoningen. In het licht van deze afwegingen beschouwen wij de beperkte aantasting van de privacy in omliggende tuinen en gebouwen rondom het plangebied acceptabel.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
15.3	Beschermd stadsgezicht wordt aangetast	De wijk is juist aantrekkelijk vanwege het ontbreken van hoogbouw.
	Reactie gemeente	Het gebouw 'Pakhuis' heeft een goothoogte van circa 13m en is voorzien van een grote afgeschuinde kap met een bouwhoogte van circa 19m. Omdat er sprake is van een dergelijke grote kap (zadeldak) is het bouwvolume beter inpasbaar in de omgeving en minder volumineus dan een gebouw met dezelfde bouwhoogte dat afgedekt is met een plat dak. De ruimtelijke confrontaties met de omgeving zijn hierdoor beperkt, alsook hinder op het gebied van bezonning, privacy en wind. De hoogte van dit plan onderscheidt zich duidelijk van de bestaande en duidelijk aanwezige hoogbouw die zich bevindt in Tilburg Noord. Bij dit plan is juist gezocht naar bebouwingstypologieën die aansluiten op de karakteristieken van het historische bebouwingslint Lijnsheike. Aan de Tilburgse linten vinden we van oudsher vaker forse gebouwen zoals pakhuizen, fabrieksgebouwen en industriële complexen. Door te kiezen voor lintbebouwing in de eerste lijn (grondgebonden woningen met een kapje) en een 'pakhuis' in de tweede lijn wordt een verwijzing gemaakt naar de Tilburgse fabriekstypologie. De volumes sluiten hiermee aan bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht. Het nu voorliggende plan is in de omgevingscommissie besproken. De commissie is enthousiast over de gekozen stedenbouwkundige opzet en is van mening dat het volume aansluit bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond. Wij zijn van mening dat het bouwplan zowel vanuit stedenbouwkundig/ruimtelijk alsook cultuurhistorisch oogpunt passend is in de omgeving.

Zienswijze 16: bewoner Lijsheike 21

16.1	Te weinig parkeergelegenheid	Het parkeren wordt onderschat. Het is pertinent onwaar dat binnen 250m voldoende parkeerplaatsen zijn. Ook op het Wagnerplein wordt binnenkort gebouwd waar weer parkeerplaatsen voor nodig zijn. Het parkeeronderzoek is niet representatief voor de overige dagen van de week.
	Reactie gemeente	Voor de onderhavige ontwikkeling is onderzocht of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Het parkeeronderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is naar aanleiding van de zienswijzen aangevuld. Er zijn daarbij nieuwe tellingen geweest, waarbij onder meer rekening is gehouden met de drukte van de vrijdagmarkt op het Wagnerplein. Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte van de onderhavige ontwikkeling kan worden voorzien. Daarvoor worden 29 nieuwe parkeerplekken gerealiseerd en wordt gebruik gemaakt van de restcapaciteit binnen een loopafstand van 200 meter van het plangebied. Uit het (aangevuld) parkeeronderzoek blijkt dat voldoende restcapaciteit aanwezig is, omdat bij de tellingen, ook op de drukste momenten, minder dan 85% van de beschikbare parkeerplaatsen in het gebied tussen 100 en 200 meter afstand van het plangebied bezet was. De parkeerparagraaf in de plantoelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aangevulde parkeeronderzoek. De exacte tekst van de aanpassing is te vinden in de 'Staat van wijzigingen', die evenals de aanvulling op het parkeeronderzoek aan de bijlagen van de toelichting wordt toegevoegd.
	Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De toelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aanvullende parkeeronderzoek en deze aanvulling wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Zienswijze 17: bewoner Leharstraat 86

17.1	Beschermd stadsgezicht wordt aangetast	Een gebouw van 19m hoogte is niet passend in de wijk 'de oude Heikant'. Nooit heeft gebouw met deze afmetingen in de wijk gestaan en hoort thuis in een gebied waar vroeger textielfabrieken stonden.
	Reactie gemeente	Het gebouw 'Pakhuis' heeft een goothoogte van circa 13m en is voorzien van een grote afgeschuinde kap met een bouwhoogte van circa 19m. Omdat er sprake is van een dergelijke grote kap (zadeldak) is het bouwvolume beter inpasbaar in de omgeving en minder volumineus dan een gebouw met dezelfde bouwhoogte dat afgedekt is met een plat dak. De ruimtelijke confrontaties met de omgeving zijn hierdoor beperkt, alsook hinder op het gebied van bezonning, privacy en wind. De hoogte van dit plan onderscheidt zich duidelijk van de bestaande en duidelijk aanwezige hoogbouw die zich bevindt in Tilburg Noord. Bij dit plan is juist gezocht naar bebouwingstypologieën die aansluiten op de karakteristieken van het historische bebouwingslint Lijnsheike. Aan de Tilburgse linten vinden we van oudsher vaker forse gebouwen zoals pakhuizen, fabrieksgebouwen en industriële complexen. Door te kiezen voor lintbebouwing in de eerste lijn (grondgebonden woningen met een kapje) en een 'pakhuis' in de tweede lijn wordt een verwijzing gemaakt naar de Tilburgse fabriekstypologie. De volumes sluiten hiermee aan bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht. Het nu voorliggende plan is in de omgevingscommissie besproken. De commissie is enthousiast over de gekozen stedenbouwkundige opzet en is van mening dat het volume aansluit bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond. Wij zijn van mening dat het bouwplan zowel vanuit stedenbouwkundig/ruimtelijk alsook cultuurhistorisch oogpunt passend is in de omgeving.
17.2	Privacy wordt aangetast	Privacy van veel bewoners komt in het geding.
	Reactie gemeente	Vanuit het pakhuis zal er zicht zijn op de tuinen en gebouwen in de omgeving. In de afbeelding in bijlage 1 bij deze nota zijn de afstanden tot aangrenzende bebouwing in beeld gebracht. Om de aanvaardbaarheid van zicht op omliggend gebied te beoordelen wordt bij ontwikkelingen onder meer gebruik gemaakt van vastgesteld gemeentelijk beleid in de 'Handreiking Hoogbouw'. Hierin wordt aangegeven dat een maat van 25m voor omliggende bebouwing wordt aangehouden als maat waarbinnen gezichtstrekken te herkennen zijn. Om die reden wordt over het algemeen een afstand van 25 meter tot omliggende gebouwen/kamers als uitgangspunt gehanteerd. Deze afstand wordt tot de woning Leharstraat 86 ruimschoots gehaald (alsook tot vrijwel alle overige bebouwing). Naast zicht op bebouwing zal er ook sprake zijn van zicht in bepaalde tuinen in de omgeving. De afstand vanuit het pakhuis tot de woning Leharstraat 86 is 92 meter, waarmee aan dit uitgangspunt wordt voldaan. De tuin van Leharstraat 86 is ten opzichte van het pakhuis afgeschermd door bebouwing. Het zicht op de tuinen vanuit het pakhuis is ook vooral beperkt tot zicht vanuit de eerste vier verdiepingen. Veel van de ramen van de appartementen op de vierde en vijfde verdieping zijn dakvensters en zijn gelegen in het dakvlak (zie impressie tekening in de plantoelichting). Op de vijfde verdieping bevinden zich slaapkamers.

		Deze beperkte aantasting van de privacy in omliggende woningen en tuinen achten wij aanvaardbaar. Aan bestaande situaties en bestaande regelingen kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Inherent aan een stedelijk woonmilieu is dat de schaarse ruimte optimaal benut wordt voor stedelijke functies, zoals het toevoegen van woningen. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt worden woningbouwinitiatieven binnen stedelijk gebied waar mogelijk omarmd. Daarbij is ook aandacht voor het toevoegen van sociale huur- en zorgwoningen. In het licht van deze afwegingen beschouwen wij de beperkte aantasting van de privacy in omliggende tuinen en gebouwen rondom het plangebied acceptabel.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
17.3	Te weinig parkeergelegenheid	Er komt enorme parkeeroverlast
	Reactie gemeente	Voor de onderhavige ontwikkeling is onderzocht of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Het parkeeronderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is naar aanleiding van de zienswijzen aangevuld. Er zijn daarbij nieuwe tellingen geweest, waarbij onder meer rekening is gehouden met de drukte van de vrijdagmarkt op het Wagnerplein. Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte van de onderhavige ontwikkeling kan worden voorzien. Daarvoor worden 29 nieuwe parkeerplekken gerealiseerd en wordt gebruik gemaakt van de restcapaciteit binnen een loopafstand van 200 meter van het plangebied. Uit het (aangevuld) parkeeronderzoek blijkt dat voldoende restcapaciteit aanwezig is, omdat bij de tellingen, ook op de drukste momenten, minder dan 85% van de beschikbare parkeerplaatsen in het gebied tussen 100 en 200 meter afstand van het plangebied bezet was. De parkeerparagraaf in de plantoelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aangevulde parkeeronderzoek. De exacte tekst van de aanpassing is te vinden in de 'Staat van wijzigingen', die evenals de aanvulling op het parkeeronderzoek aan de bijlagen van de toelichting wordt toegevoegd.
	Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De toelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aanvullende parkeeronderzoek en deze aanvulling wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Zienswijze 18: bewoner Lijsheike 17

18.1	Te weinig parkeergelegenheid	Op het parkeerterrein van de voormalige Kwantum staan altijd veel busjes geparkeerd. Als de parkeerplaats verdwijnt worden deze op de weg geparkeerd.
	Reactie gemeente	Voor de onderhavige ontwikkeling is onderzocht of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Het parkeeronderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is naar aanleiding van de zienswijzen aangevuld. Er zijn daarbij nieuwe tellingen geweest, waarbij onder meer rekening is gehouden met de drukte van de vrijdagmarkt op het Wagnerplein. Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte van de onderhavige ontwikkeling kan worden voorzien. Daarvoor worden 29 nieuwe parkeerplekken gerealiseerd en wordt gebruik gemaakt van de restcapaciteit binnen een loopafstand van 200 meter van het plangebied. Uit het (aangevuld) parkeeronderzoek blijkt dat voldoende restcapaciteit aanwezig is, omdat bij de tellingen, ook op de drukste momenten, minder dan 85% van de beschikbare parkeerplaatsen in het gebied tussen 100 en 200 meter afstand van het plangebied bezet was. De parkeerparagraaf in de plantoelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aangevulde parkeeronderzoek. De exacte tekst van de aanpassing is te vinden in de 'Staat van wijzigingen', die evenals de aanvulling op het parkeeronderzoek aan de bijlagen van de toelichting wordt toegevoegd.
	Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De toelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aanvullende parkeeronderzoek en deze aanvulling wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.
18.2	Minder opbrengst zonneschermen	Volgens de papieren van de gemeente zullen we +/-11 % zon inleveren aangezien er schaduw op de panelen valt. Voor veel geld is het mogelijk om er aparte omvormers tussen te zetten.
	Reactie gemeente	In Nederland bestaan géén wettelijke regels ten aanzien van vermindering van bezonning van objecten als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen in de onmiddellijke nabijheid. Een veel gehanteerde norm om de schaduwwerking ten gevolge van nieuwe ontwikkelingen in beeld te brengen, die ook in de door de gemeenteraad in 2017 vastgestelde Handreiking Hoogbouw bij gebouwen hoger dan 15m is opgenomen, is de zogenaamde 'Haagse Norm'. Uit de bezonningsstudie die als bijlage 3 bij de toelichting is gevoegd blijkt dat de bestraling van de zonnepanelen op de woning van reclamant zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie voldoet aan de Haagse Norm. De bezonning van de zonnepanelen vermindert door de nieuwbouw met 8,1 % ten opzichte van de huidige situatie. De afname van bezonning op de zonnepanelen treedt op in de uren waarin de zon minder sterk is, namelijk in de ochtend met peildata 21 juni om 06:00 uur, 21 september om 09:00 uur en 21 december om 09:00 uur. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een onaanvaardbare schaduwwerking op de zonnepanelen van de indiener van de zienswijze. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de ontwikkelaar op 10 juni 2022 een gesprek gehad met de indiener van de zienswijze waarin over de zonnepanelen is gesproken. In het gespreksverslag is aangegeven dat door de ontwikkelaar diverse compensatiemogelijkheden zijn aangedragen, waarover reclamant zich zal beraden. Afgesproken is dat beide partijen

		elkaar nader zullen spreken zodra het plan voor de ontwikkeling concreet is en er zicht is op realisatie. Het verslag zal worden toegevoegd aan de bijlage Bewonersbrieven en gespreksverslagen in de toelichting.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond. Initiatiefnemer en reclamant zijn in overleg over compensatiemogelijkheden.
18.3	Woongenot verdwijnt	Momenteel wordt al aan de achterkant een muur van 4,5m hoogte gebouwd op 2m uit erfgrans. Aan de voorkant ligt nu een parkeerplaats en daar gaat nu ook gebouwd worden.
	Reactie gemeente	Het bouwen van de muur aan de achterzijde van uw perceel en het onderhavige bouwplan staan los van elkaar en worden afzonderlijk beoordeeld. Op grond van het geldend bestemmingsplan Heikant 2007 bestaat de mogelijkheid om op dit moment op het onderhavige perceel dat nu in gebruik is voor parkeerplaatsen, binnen het bouwvlak langs Lijnsheike, bebouwing op te richten ten behoeve van de bestemming 'Gemengde Doeleinden'. Tot op heden is door de diverse eigenaren het perceel geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het perceel te bebouwen en was er vanuit Lijnsheike 17 zicht op de bestaande parkeerplaatsen. Het ingediende verzoek om het perceel te bebouwen past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het verzoek heeft betrekking op het realiseren van 5 grondgebonden woningen langs Lijnsheike en in totaal 54 gestapelde appartementen op het binnenterrein en op de hoek met Lijnsheike/ Benatzkystraat. Het verzoek om herziening van het bestemmingsplan is dan ook als zodanig beoordeeld. Er is ingestemd met de stedenbouwkundige opzet, waarbij een groter/hoger bouwvolume in de typologie van een pakhuis in de tweede linie als uitgangspunt genomen is. Hierover is door de omgevingscommissie ook positief geadviseerd.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 19: bewoner Leharstraat 45

19.1	Beschermd stadsgezicht wordt aangetast	De oude Heikant is nog een fraai stukje Tilburg; als het ware een dorp binnen een stad. Dat gebied is van hoogbouw gespaard gebleven en om die reden is het daar prettig wonen.
	Reactie gemeente	Het gebouw 'Pakhuis' heeft een goothoogte van circa 13m en is voorzien van een grote afgeschuinde kap met een bouwhoogte van circa 19m. Omdat er sprake is van een dergelijke grote kap (zadeldak) is het bouwvolume beter inpasbaar in de omgeving en minder volumineus dan een gebouw met dezelfde bouwhoogte dat afgedekt is met een plat dak. De ruimtelijke confrontaties met de omgeving zijn hierdoor beperkt, alsook hinder op het gebied van bezonning, privacy en wind. De hoogte van dit plan onderscheidt zich duidelijk van de bestaande en duidelijk aanwezige hoogbouw die zich bevindt in Tilburg Noord. Bij dit plan is juist gezocht naar bebouwingstypologieën die aansluiten op de karakteristieken van het historische bebouwingslint Lijnsheike. Aan de Tilburgse linten vinden we van oudsher vaker forse gebouwen zoals pakhuizen, fabrieksgebouwen en industriële complexen. Door te kiezen voor lintbebouwing in de eerste lijn (grondgebonden woningen met een kapje) en een 'pakhuis' in de tweede lijn wordt een verwijzing gemaakt naar de Tilburgse fabriekstypologie. De volumes sluiten hiermee aan bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht. Het nu voorliggende plan is in de omgevingscommissie besproken. De commissie is enthousiast over de gekozen stedenbouwkundige opzet en is van mening dat het volume aansluit bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond. Wij zijn van mening dat het bouwplan zowel vanuit stedenbouwkundig/ruimtelijk alsook cultuurhistorisch oogpunt passend is in de omgeving.
19.2	Te weinig parkeergelegenheid	Volgens mij wordt door projectontwikkelaars de parkeerdruk extreem naar eigen voordeel ingemeten. Je kunt de meetmomenten in ieder geval extreem subjectief noemen.
	Reactie gemeente	Voor de onderhavige ontwikkeling is onderzocht of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Het parkeeronderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is naar aanleiding van de zienswijzen aangevuld. Er zijn daarbij nieuwe tellingen geweest, waarbij onder meer rekening is gehouden met de drukte van de vrijdagmarkt op het Wagnerplein. Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte van de onderhavige ontwikkeling kan worden voorzien. Daarvoor worden 29 nieuwe parkeerplekken gerealiseerd en wordt gebruik gemaakt van de restcapaciteit binnen een loopafstand van 200 meter van het plangebied. Uit het (aangevuld) parkeeronderzoek blijkt dat voldoende restcapaciteit aanwezig is, omdat bij de tellingen, ook op de drukste momenten, minder dan 85% van de beschikbare parkeerplaatsen in het gebied tussen 100 en 200 meter afstand van het plangebied bezet was. De parkeerparagraaf in de plantoelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aangevulde parkeeronderzoek. De exacte tekst van de aanpassing is te vinden in de 'Staat van wijzigingen', die evenals de aanvulling op het parkeeronderzoek aan de bijlagen van de toelichting wordt toegevoegd.

	Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De toelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aanvullende parkeeronderzoek en deze aanvulling wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.
--	-----------	--

Zienswijze 20: ARAG Rechtsbijstand (M.R.A. Arntz) namens bewoner Lijnsheike 12

20.1	Hoogte is niet passend	De maximale hoogte van het hoogste bouwwerk is niet passend in de omgeving aangezien er in directe omgeving geen bestaande bouwwerken zijn met een dergelijke hoogte en geeft in overweging bouwhoogte te verlagen dan wel te kiezen voor laagbouw.
	Reactie gemeente	Het gebouw 'Pakhuis' heeft een goothoogte van circa 13m en is voorzien van een grote afgeschuinde kap met een bouwhoogte van circa 19m. Omdat er sprake is van een dergelijke grote kap (zadeldak) is het bouwvolume beter inpasbaar in de omgeving en minder volumineus dan een gebouw met dezelfde bouwhoogte dat afgedekt is met een plat dak. De ruimtelijke confrontaties met de omgeving zijn hierdoor beperkt, alsook hinder op het gebied van bezonning, privacy en wind. De hoogte van dit plan onderscheidt zich duidelijk van de bestaande en duidelijk aanwezige hoogbouw die zich bevindt in Tilburg Noord. Bij dit plan is juist gezocht naar bebouwingstypologieën die aansluiten op de karakteristieken van het historische bebouwingslint Lijnsheike. Aan de Tilburgse linten vinden we van oudsher vaker forse gebouwen zoals pakhuizen, fabrieksgebouwen en industriële complexen. Door te kiezen voor lintbebouwing in de eerste lijn (grondgebonden woningen met een kapje) en een 'pakhuis' in de tweede lijn wordt een verwijzing gemaakt naar de Tilburgse fabriekstypologie. De volumes sluiten hiermee aan bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht. Het nu voorliggende plan is in de omgevingscommissie besproken. De commissie is enthousiast over de gekozen stedenbouwkundige opzet en is van mening dat het volume aansluit bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
20.2	Privacy wordt aangetast	Reclamant maakt ernstig bezwaar vanwege massaal uitzicht vanuit het hoogste gebouw op zijn perceel, omdat daarmee de privacy in huis en tuin volledig verloren gaat.
	Reactie gemeente	Vanuit het pakhuis zal er zicht zijn op de tuinen en gebouwen in de omgeving. In de afbeelding in bijlage 1 bij deze nota zijn de afstanden tot aangrenzende bebouwing in beeld gebracht. Om de aanvaardbaarheid van zicht op omliggend gebied te beoordelen wordt bij ontwikkelingen onder meer gebruik gemaakt van vastgesteld gemeentelijk beleid in de 'Handreiking Hoogbouw'. Hierin wordt aangegeven dat een maat van 25m voor omliggende bebouwing wordt aangehouden als maat waarbinnen gezichtstrekken te herkennen zijn. Om die reden wordt over het algemeen een afstand van 25 meter tot omliggende gebouwen/kamers als uitgangspunt gehanteerd. Deze afstand wordt vanuit het pakhuis tot de woning Lijnsheike 12 behaald (alsook tot vrijwel alle overige bebouwing). Vanuit het hoekhuis is deze afstand ruim 18 meter. Gezien de blinde gevel van Lijnsheike 12 in de richting van Lijnsheike 8a wordt deze afstand aanvaardbaar geacht. Naast zicht op bebouwing zal er ook sprake zijn van zicht in bepaalde tuinen in de omgeving. Dit geldt ook voor de tuin Lijnsheike 12, die haaks, recht tegenover, het pakhuis ligt. Hier wordt de afstand van 25 meter vanuit het pakhuis wel behaald. Het zicht op de tuinen vanuit het pakhuis is vooral beperkt tot zicht vanuit de eerste vier verdiepingen. Veel van de ramen van de appartementen op de vierde en vijfde verdieping zijn dakvensters en zijn gelegen in het dakvlak (zie impressie tekening in de plantoelichting). Op de vijfde verdieping bevinden zich slaapkamers. Deze beperkte aantasting van de privacy in omliggende woningen en tuinen achten wij aanvaardbaar. Aan bestaande situaties en bestaande regelingen kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Inherent aan een stedelijk

		woonmilieu is dat de schaarse ruimte optimaal benut wordt voor stedelijke functies, zoals het toevoegen van woningen. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt worden woningbouwinitiatieven binnen stedelijk gebied waar mogelijk omarmd. Daarbij is ook aandacht voor het toevoegen van sociale huur- en zorgwoningen. In het licht van deze afwegingen beschouwen wij de beperkte aantasting van de privacy in omliggende tuinen en gebouwen rondom het plangebied acceptabel.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
20.3	Dialogoog niet juist gevoerd	Er heeft geen inspraak plaats gevonden over het 'pakhuis', met name dat pakhuys dient als ankerpunt voor de omgeving.
	Reactie gemeente	Het 'pakhuys' maakt deel uit van het gehele plan. De omgevingsdialoog is gevolgd over het gehele plan inclusief het 'pakhuys'. Het voeren van een afzonderlijke omgevingsdialoog over een onderdeel van het totale plan is niet wenselijk omdat het plan in zijn gehele context is beschouwd. De gemeente vraagt aan initiatiefnemers en ontwikkelaars om, in het kader van de omgevingsdialoog, zelf de omgeving te betrekken bij hun plannen. Zo kunnen zij rekening houden met de opmerkingen uit de omgeving, voordat de formele ruimtelijke procedure start. Via de Handreiking Omgevingsdialoog geeft de gemeente aan op welke wijze de dialoog het best gevoerd kan worden. Voor de voorliggende ontwikkeling is een fysieke informatiebijeenkomst het meest geschikt. Ter uitvoering van de vraag om de omgevingsdialoog te voeren, heeft de ontwikkelaar aangegeven dat hij op 22 juli 2020 de omgeving via een brief op de hoogte heeft gesteld van de plannen op het perceel Lijnsheike 8. Daarin heeft hij aangegeven dat hij op het terrein waar voorheen woonwinkel Kwantum gevestigd was, woningen en appartementen wil realiseren. Een impressie van de beoogde nieuwbouw was toegevoegd. Ook was aangegeven dat het vanwege de coronamaatregelen niet mogelijk was om een fysieke informatiebijeenkomst te houden. Reageren op of vragen stellen over de plannen was binnen een termijn van vier weken mogelijk. De ontwikkelaar geeft aan op 30 september 2020 ook een fysieke bijeenkomst te hebben gepland, omdat daar in de reacties op de in juli verstuurd brief om was gevraagd. In een bijlage bij de uitnodiging voor deze bijeenkomst waren de reeds ontvangen vragen benoemd en beantwoord. Vanwege de coronamaatregelen moest de geplande bijeenkomst worden geannuleerd. De ontwikkelaar geeft aan gesprekken te hebben gevoerd met diverse mensen uit de omgeving, die verzocht hadden om persoonlijk contact. Wij zijn van mening dat de omgevingsdialoog, rekening houdende met de beperkingen als gevolg van de coronamaatregelen, hiermee voldoende is gevoerd. De beperkingen verhinderden lange tijd het houden van een fysieke bijeenkomst. De ontwikkelaar stelt dat in de brieven de mogelijkheid is geboden voor reactie en dat hier door ruim 20 omwonenden ook gebruik van is gemaakt. Dit geeft aan dat de omwonenden, ondanks het ontbreken van een fysieke bijeenkomst, toch kennis hebben kunnen nemen van het plan, de mogelijkheid hadden om te reageren en terugkoppeling te ontvangen van de initiatiefnemer. Wij kunnen accepteren dat de dialoog voor de voorliggende ontwikkeling op de beschreven wijze (grotendeels schriftelijk) is gevoerd. Desalniettemin willen wij benadrukken dat wij in normale tijden zonder beperkende maatregelen, in overeenstemming met onze Handreiking Omgevingsdialoog, initiatiefnemers en ontwikkelaars

		verzoeken om voor ontwikkelingen van deze omvang een informatiebijeenkomst te organiseren. Naast de door de ontwikkelaar gevoerde dialoog attendeert ook de gemeente omwonenden op ruimtelijke procedures. Dat gebeurt naast de wettelijk verplichte kennisgevingen (www.officielebekendmakingen.nl), ook via 'bewonersbrieven'. Via deze brieven attendeert de gemeente omwonenden op de ter inzage legging van een ontwerpbestemmingsplan. In december 2021 zijn ook voor het voorliggend initiatief bewonersbrieven verstuurd. Daarin is benoemd waar het ontwerpbestemmingsplan op zag, hoe men het in kon zien en hoe hierop kon worden gereageerd.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
20.4	Doortrekken Benatzkystraat	Het doortrekken van de Benatzkystraat naast het perceel van cliënte leidt tot onveilige situaties. Er is onvoldoende onderzoek naar de toename van de geluidsbelasting en toename van de hoeveelheid fijnstof gedaan naar het intensiveren van de grond naast haar perceel door gemotoriseerd verkeer en wat dit doet ten aanzien van het woon- en leefklimaat in de woning en tuin. Er is daarom geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.
	Reactie gemeente	Aan deze zienswijze wordt tegemoet gekomen. In de planregels van het bestemmingsplan wordt doorgaand autoverkeer tussen Benatzkystraat en Lijnsheike niet toegestaan. De planregels worden hier op aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan zag op het doortrekken van de Benatzkystraat naar Lijnsheike, ingestoken vanuit een lange termijn stedenbouwkundige visie: de woningen en appartementen worden gebouwd om mensen in de komende decennia te laten wonen. Om die reden was er in het ontwerpbestemmingsplan gekozen voor een situering van het pakhuis aan een 30km weg. De Benatzkystraat zou doorgetrokken worden naar Lijnsheike, rekening houdend met eventuele herstructurering in het achterliggend gebied in de ruimere toekomst. Deze lange termijn visie botst met de huidige verkeersproblemen in de wijk en de zorgen die daarover in de zienswijzen geuit worden. Om die reden wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld: In de (bindende) planregels voor de bestemming Verkeer en verblijf wordt (naast verblijf) nadrukkelijk alléén parkeren en langzaam verkeer (zoals fietsers/voetgangers) toegestaan. Het huidige parkeerterrein blijft hiermee ook als parkeerterrein bestemd. Bij de realisatie van het project (en eventueel ook later in de toekomst) kunnen verkeersremmende of -werende maatregelen genomen worden. Om de huidige problemen met de verkeersafwikkeling in het gebied rondom het Wagnerplein aan te pakken wordt in 2023 een verkeerspilot uitgevoerd. Bewoners in de omgeving en betrokken belangengroeperingen worden hier in het kader van de omgevingsdialoog ook bij betrokken. De pilot heeft als doel om met maatregelen de verkeersafwikkeling rond het Wagnerplein te verbeteren en daarmee ook omliggende wegen ontlasten.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
20.5	Parkeeroverlast	Reclamant is het er niet mee eens dat parkeerplaatsen die niet op eigen terrein kunnen worden opgelost, binnen een straal van 250 meter in openbare ruimte kunnen worden gevonden. Nu al is er parkeertekort. Reclamant wil een parkeerplek toegewezen krijgen op het parkeerterrein naast Lijnsheike 12, als de plannen doorgaan.

	Reactie gemeente	Het toewijzen van een parkeerplek naast de woning is niet mogelijk. Het perceel waarop de parkeerplaatsen worden aangelegd zal door de ontwikkelaar worden overgedragen aan de gemeente. Hierdoor worden de parkeerplaatsen openbare ruimte. Het toewijzen van een parkeerplaats binnen het openbaar gebied is niet mogelijk, met uitzonderingen van bepaalde groepen mensen zoals minder validen. Voor de onderhavige ontwikkeling is onderzocht of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Het parkeeronderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is naar aanleiding van de zienswijzen aangevuld. Er zijn daarbij nieuwe tellingen geweest, waarbij onder meer rekening is gehouden met de drukte van de vrijdagmarkt op het Wagnerplein. Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte van de onderhavige ontwikkeling kan worden voorzien. Daarvoor worden 29 nieuwe parkeerplekken gerealiseerd en wordt gebruik gemaakt van de restcapaciteit binnen een loopafstand van 200 meter van het plangebied. Uit het (aangevuld) parkeeronderzoek blijkt dat voldoende restcapaciteit aanwezig is, omdat bij de tellingen, ook op de drukste momenten, minder dan 85% van de beschikbare parkeerplaatsen in het gebied tussen 100 en 200 meter afstand van het plangebied bezet was. De parkeerparagraaf in de plantoelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aangevulde parkeeronderzoek. De exacte tekst van de aanpassing is te vinden in de 'Staat van wijzigingen', die evenals de aanvulling op het parkeeronderzoek aan de bijlagen van de toelichting wordt toegevoegd.
	Conclusie	De zienswijze gedeeltelijk gegrond. De toelichting wordt echter wel aangepast aan de conclusies van het aanvullende parkeeronderzoek en deze aanvulling wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.
20.6	Wateroverlast	Het perceel Lijnsheike 12 van cliënte is lager gelegen dan het plangebied. Het is onduidelijk hoe afvoer van regenwater binnen het plangebied vorm wordt gegeven. Reclamant vreest daarom wateroverlast.
	Reactie gemeente	Bij elke ontwikkeling is wettelijk verplicht dat een watertoets wordt uitgevoerd. De gemeente Tilburg heeft in haar beleid Programma Water en Riolerings 2020 – 2023 'Op weg naar een waterrobuust en klimaatbestendig Tilburg' aangegeven hoe dient te worden omgegaan met stedelijk afvalwater, hemelwater, grondwater, drinkwater en oppervlaktewater. De gemeente heeft in het beleid aangegeven dat duurzaam dient te worden omgegaan met o.a. hemelwater. Dit houdt in dat men voor wat betreft het hemelwater verplicht wordt tot het aanbrengen van een regenwaterberging. Dit komt neer op de berging van 60 liter per vierkante meter oppervlak om zo extreme neerslaghoeveelheden beter te verwerken en de kans op wateroverlast nu en in de toekomst te beperken. Via een voorwaardelijke verplichting in de planregels is verzekerd dat bij vergunningverlening aan de verplichting tot waterberging wordt voldaan.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
20.7	Schade bouwwerkzaamheden	Reclamant verzoekt de projectontwikkelaar een vooropname te laten uitvoeren van de woning, om achteraf discussie te voorkomen over de vraag of schade aan de woning is ontstaan als gevolg van de bouwwerkzaamheden.
	Reactie gemeente	Door de ontwikkelaar is aangegeven dat hij voordat de bouwwerkzaamheden starten een inventarisatie zal verrichten van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Hierbij zal een rapport worden opgesteld van de bestaande gebreken. Indien schade ten gevolge van de bouwwerkzaamheden ontstaat dient de initiatiefnemer/aannemer hierop te worden aangesproken.

	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
20.8	Bestemmingsplan niet vaststellen	Reclamant verzoekt primair om niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.
	Reactie gemeente	Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen. Na afweging van alle belangen zal de raad daarover besluiten.
	Conclusie	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 21: bewoner Leharstraat 86, contactpersoon namens 107 bewoners Lijnsheike en Leharstraat

21.1	Beschermd stadsgezicht	Hoogbouw met 59 woningen zonder omliggende ruimte, terwijl er nog geen 40 woningen in de hele straat staan, is niet passend in het beschermd stadsgezicht waarbinnen stringente regels gelden. Wat wel past zijn grondgebonden woningen of appartementen in 2 bouwlagen bouwen met parkeerplaatsen en speelplekje voor sociale contacten voor de hele buurt.
	Reactie gemeente	Het gebouw 'Pakhuis' heeft een goothoogte van circa 13m en is voorzien van een grote afgeschuinde kap met een bouwhoogte van circa 19m. Omdat er sprake is van een dergelijke grote kap (zadeldak) is het bouwvolume beter inpasbaar in de omgeving en minder volumineus dan een gebouw met dezelfde bouwhoogte dat afgedekt is met een plat dak. De ruimtelijke confrontaties met de omgeving zijn hierdoor beperkt, alsook hinder op het gebied van bezonning, privacy en wind. De hoogte van dit plan onderscheidt zich duidelijk van de bestaande en duidelijk aanwezige hoogbouw die zich bevindt in Tilburg Noord. Bij dit plan is juist gezocht naar bebouwingstypologieën die aansluiten op de karakteristieken van het historische bebouwingslint Lijnsheike. Aan de Tilburgse linten vinden we van oudsher vaker forse gebouwen zoals pakhuizen, fabrieksgebouwen en industriële complexen. Door te kiezen voor lintbebouwing in de eerste lijn (grondgebonden woningen met een kapje) en een 'pakhuis' in de tweede lijn wordt een verwijzing gemaakt naar de Tilburgse fabriekstypologie. De volumes sluiten hiermee aan bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht. Het nu voorliggende plan is in de omgevingscommissie besproken. De commissie is enthousiast over de gekozen stedenbouwkundige opzet en is van mening dat het volume aansluit bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
21.2	Te weinig parkeergelegenheid	Het parkeeronderzoek is niet juist. Momenteel zijn er 43 parkeerplaatsen en er komen er 29 voor terug. Als er 59 woningen bijkomen met minimaal 1 auto, houdt dit in dat er minimaal 59 plaatsen nodig zijn plus de 43 plaatsen die verdwijnen. Er zijn daarom 102 plaatsen nodig, maar er komen er slechts 29 voor terug. Dit betekent dat door dit project 73 auto's een andere parkeerplaats moeten zoeken. Ook is het onderzoek op verkeerde tijden verricht, toen winkels op Wagnerplein gesloten waren. Ook houdt het onderzoek geen met geplande nieuwbouw op het Wagnerplein en Von Weberpark.
	Reactie gemeente	In het parkeeronderzoek 'Rapport Parkeeradvies Lijnsheike 8(a) Tilburg' (bijlage 6 van het ontwerpbestemmingsplan) is het benodigde aantal parkeerplaatsen onderbouwd. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt een uitgebreidere rekenmethode gehanteerd, waarin verschillende parkeernormen (afhankelijk van de oppervlakte van de wooneenheden), saldering van de voormalige parkeerbehoefte en de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen verrekend wordt. Voor de onderhavige ontwikkeling is onderzocht of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Het parkeeronderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is naar aanleiding van de zienswijzen aangevuld. Er zijn daarbij nieuwe tellingen geweest, waarbij onder meer

		rekening is gehouden met de drukte van de vrijdagmarkt op het Wagnerplein. Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte van de onderhavige ontwikkeling kan worden voorzien. Daarvoor worden 29 nieuwe parkeerplekken gerealiseerd en wordt gebruik gemaakt van de restcapaciteit binnen een loopafstand van 200 meter van het plangebied. Uit het (aangevuld) parkeeronderzoek blijkt dat voldoende restcapaciteit aanwezig is, omdat bij de tellingen, ook op de drukste momenten, minder dan 85% van de beschikbare parkeerplaatsen in het gebied tussen 100 en 200 meter afstand van het plangebied bezet was. De parkeerparagraaf in de plantoelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aangevulde parkeeronderzoek. De exacte tekst van de aanpassing is te vinden in de 'Staat van wijzigingen', die evenals de aanvulling op het parkeeronderzoek aan de bijlagen van de toelichting wordt toegevoegd. Bij nieuwe ontwikkelingen dient, net als voor de voorliggende ontwikkeling, onderbouwd te worden dat bij realisatie van het project aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan.
	Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De toelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aanvullende parkeeronderzoek en deze aanvulling wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.
21.3	Verkeersveiligheid wordt aangetast door verlengen Benatzkystraat	In dit project zou zeker geen ontsluiting van de Benatzkystraat naar het Lijnsheike mogen komen, daar het Lijnsheike aan het verjongen is en de stoep veel te smal is om op te spelen door de kinderen.
	Reactie gemeente	Aan deze zienwijze wordt tegemoet gekomen. In de planregels van het bestemmingsplan wordt doorgaand autoverkeer tussen Benatzkystraat en Lijnsheike niet toegestaan. De planregels worden hier op aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan zag op het doortrekken van de Benatzkystraat naar Lijnsheike, ingestoken vanuit een lange termijn stedenbouwkundige visie: de woningen en appartementen worden gebouwd om mensen in de komende decennia te laten wonen. Om die reden was er in het ontwerpbestemmingsplan gekozen voor een situering van het pakhuis aan een 30km weg. De Benatzkystraat zou doorgetrokken worden naar Lijnsheike, rekening houdend met eventuele herstructurering in het achterliggend gebied in de ruimere toekomst. Deze lange termijn visie botst met de huidige verkeersproblemen in de wijk en de zorgen die daarover in de zienswijzen geuit worden. Om die reden wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld: In de (bindende) planregels voor de bestemming Verkeer en verblijf wordt (naast verblijf) nadrukkelijk alléén parkeren en langzaam verkeer (zoals fietsers/voetgangers) toegestaan. Het huidige parkeerterrein blijft hiermee ook als parkeerterrein bestemd. Bij de realisatie van het project (en eventueel ook later in de toekomst) kunnen verkeersremmende of -werende maatregelen genomen worden. Om de huidige problemen met de verkeersafwikkeling in het gebied rondom het Wagnerplein aan te pakken wordt in 2023 een verkeerspilot uitgevoerd. Bewoners in de omgeving en betrokken belangengroeperingen worden hier in het kader van de omgevingsdialoog ook bij betrokken. De pilot heeft als doel om met maatregelen de verkeersafwikkeling rond het Wagnerplein te verbeteren en daarmee ook omliggende wegen ontlasten.

	Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Bekend is dat er overlast is met betrekking tot de afwikkeling van het verkeer in de buurt van het plangebied. In de planregels voor de bestemming Verkeer en verblijf wordt daarom naast verblijf alléén parkeren en langzaam verkeer (zoals fietsers/voetgangers) toegestaan. In de plantoelichting wordt dit nader toegelicht.
21.4	Privacy wordt aangetast	Veel bewoners krijgen te maken met problemen op gebied van privacy, door inblik vanuit de hoogbouw van 19 meter.
	Reactie gemeente	Vanuit het pakhuis zal er zicht zijn op de tuinen en gebouwen in de omgeving. In de afbeelding in bijlage 1 bij deze nota zijn de afstanden tot aangrenzende bebouwing in beeld gebracht. Om de aanvaardbaarheid van zicht op omliggend gebied te beoordelen wordt bij ontwikkelingen onder meer gebruik gemaakt van vastgesteld gemeentelijk beleid in de 'Handreiking Hoogbouw'. Hierin wordt aangegeven dat een maat van 25m voor omliggende bebouwing wordt aangehouden als maat waarbinnen gezichtstrekken te herkennen zijn. Om die reden wordt over het algemeen een afstand van 25 meter tot omliggende gebouwen/kamers als uitgangspunt gehanteerd. Deze afstand wordt tot vrijwel alle bebouwing behaald. Naast zicht op bebouwing zal er ook sprake zijn van zicht in bepaalde tuinen in de omgeving. Ook hier geldt dat de afstand van 25 meter op de meeste plekken wordt behaald. Het zicht op de tuinen vanuit het pakhuis is vooral beperkt tot zicht vanuit de eerste vier verdiepingen. Veel van de ramen van de appartementen op de vierde en vijfde verdieping zijn dakvensters en zijn gelegen in het dakvlak (zie impressie tekening in de plantoelichting). Op de vijfde verdieping bevinden zich slaapkamers. Deze beperkte aantasting van de privacy in omliggende woningen en tuinen achten wij aanvaardbaar. Aan bestaande situaties en bestaande regelingen kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Inherent aan een stedelijk woonmilieu is dat de schaarse ruimte optimaal benut wordt voor stedelijke functies, zoals het toevoegen van woningen. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt worden woningbouwinitiatieven binnen stedelijk gebied waar mogelijk omarmd. Daarbij is ook aandacht voor het toevoegen van sociale huur- en zorgwoningen. In het licht van deze afwegingen beschouwen wij de beperkte aantasting van de privacy in omliggende tuinen en gebouwen rondom het plangebied acceptabel.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
21.5	Bewonersparticipatie is onvoldoende	Ten aanzien van dit bouwplan is er nauwelijks informatie aan de bewoners verstrekt onder het excuus van de Corona-epidemie. Derhalve willen wij met nadruk de mogelijkheid hebben, om in samenspraak met de gemeente en de projectontwikkelaar inhoudelijk onze inbreng te kunnen leveren aan dit, voor de wijk zo relevante ontwerp/bouwplan.
	Reactie gemeente	De gemeente vraagt aan initiatiefnemers en ontwikkelaars om, in het kader van de omgevingsdialoog, zelf de omgeving te betrekken bij hun plannen. Zo kunnen zij rekening houden met de opmerkingen uit de omgeving, voordat de formele ruimtelijke procedure start. Via de Handreiking Omgevingsdialoog geeft de gemeente aan op welke wijze de dialoog het best gevoerd kan worden. Voor de voorliggende ontwikkeling is een fysieke informatiebijeenkomst het meest geschikt.

		Ter uitvoering van de vraag om de omgevingsdialoog te voeren, heeft de ontwikkelaar aangegeven dat hij op 22 juli 2020 de omgeving via een brief op de hoogte heeft gesteld van de plannen op het perceel Lijnsheike 8. Daarin heeft hij aangegeven dat hij op het terrein waar voorheen woonwinkels Kwantum gevestigd was, woningen en appartementen wil realiseren. Een impressie van de beoogde nieuwbouw was toegevoegd. Ook was aangegeven dat het vanwege de coronamaatregelen niet mogelijk was om een fysieke informatiebijeenkomst te houden. Reageren op of vragen stellen over de plannen was binnen een termijn van vier weken mogelijk. De ontwikkelaar geeft aan op 30 september 2020 ook een fysieke bijeenkomst te hebben gepland, omdat daar in de reacties op de in juli verstuurde brief om was gevraagd. In een bijlage bij de uitnodiging voor deze bijeenkomst waren de reeds ontvangen vragen benoemd en beantwoord. Vanwege de coronamaatregelen moest de geplande bijeenkomst worden geannuleerd. De ontwikkelaar geeft aan gesprekken te hebben gevoerd met diverse mensen uit de omgeving, die verzocht hadden om persoonlijk contact. Wij zijn van mening dat de omgevingsdialoog, rekening houdende met de beperkingen als gevolg van de coronamaatregelen, hiermee voldoende is gevoerd. De beperkingen verhinderden lange tijd het houden van een fysieke bijeenkomst. De ontwikkelaar stelt dat in de brieven de mogelijkheid is geboden voor reactie en dat hier door ruim 20 omwonenden ook gebruik van is gemaakt. Dit geeft aan dat de omwonenden, ondanks het ontbreken van een fysieke bijeenkomst, toch kennis hebben kunnen nemen van het plan, de mogelijkheid hadden om te reageren en terugkoppeling te ontvangen van de initiatiefnemer. Wij kunnen accepteren dat de dialoog voor de voorliggende ontwikkeling op de beschreven wijze (grotendeels schriftelijk) is gevoerd. Desalniettemin willen wij benadrukken dat wij in normale tijden zonder beperkende maatregelen, in overeenstemming met onze Handreiking Omgevingsdialoog, initiatiefnemers en ontwikkelaars verzoeken om voor ontwikkelingen van deze omvang een informatiebijeenkomst te organiseren. Naast de door de ontwikkelaar gevoerde dialoog attendeert ook de gemeente omwonenden op ruimtelijke procedures. Dat gebeurt naast de wettelijk verplichte kennisgevingen (www.officielebekendmakingen.nl), ook via 'bewonersbrieven'. Via deze brieven attendeert de gemeente omwonenden op de ter inzage legging van een ontwerpbestemmingsplan. In december 2021 zijn ook voor het voorliggend initiatief bewonersbrieven verstuurd. Daarin is benoemd waar het ontwerpbestemmingsplan op zag, hoe men het in kon zien en hoe hierop kon worden gereageerd.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
21.6	Plan-/bouwschade	Als het plan onverhoopt doorgaat dan dienen wij een verzoek tot schadeloosstelling in als gevolg van het wijzigen van het bestemmingsplan. Vooraf dient de huidige staat van de woningen te worden vastgelegd om achteraf te kunnen bepalen wat de schade is van de bouwactiviteiten.
	Reactie gemeente	Door de ontwikkelaar is aangegeven dat hij voordat de bouwwerkzaamheden starten een inventarisatie zal verrichten van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Hierbij zal een rapport worden opgesteld van de bestaande gebreken. Indien schade ten gevolge van de bouwwerkzaamheden ontstaat dient de initiatiefnemer/aannemer hierop te worden aangesproken.

		De Wet ruimtelijke ordening kent in artikel 6.1. de mogelijkheid van het toekennen van een tegemoetkoming in schade aan diegenen die van mening zijn dat de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een oorzaak zoals genoemd is dit artikel (o.a. een bestemmingsplan), voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins verzekerd is.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 22: bewoner Lijnsheike 11

22.1	Parkeren	Het oplossen van de extra parkeerplaatsen in de omgeving mag geen nadelige gevolgen hebben voor onze lopende aanvraag m.b.t. Lijnsheike 11.
	Reactie gemeente	Elke aanvraag die wordt ingediend moet voldoen aan de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017'. Uw aanvraag zal daarom afzonderlijk worden getoetst aan de nota. Indien sprake is van extra parkeerplaatsen die niet op eigen perceel kunnen worden aangelegd zal worden bekeken in hoeverre binnen een loopafstand van 100 - 200m ruimte aanwezig is. Een parkeeronderzoek kan dan deel uitmaken van de toets.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 23: bewoner Beethovenlaan 251

23.1	Te weinig parkeergelegenheid	Parkeerprobleem is nu al te groot en met veel 'zorgappartementen' in het complex zullen ook meerdere invalideparkeerplaatsen nodig zijn die breder zijn dan normale parkeerplaatsen
	Reactie gemeente	De 'zorgappartementen' die in het complex worden aangebracht zijn bestemd voor mensen die om diverse redenen 'zorg' nodig hebben. Dit wil niet zeggen dat deze per definitie bestemd zijn voor minder valide mensen. Binnen de Parkeerverordening Tilburg 2017 is overigens rekening gehouden met de landelijke normen die van toepassing zijn bij parkeerplaatsen minder valide mensen. Voor de onderhavige ontwikkeling is onderzocht of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Het parkeeronderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is naar aanleiding van de zienswijzen aangevuld. Er zijn daarbij nieuwe tellingen geweest, waarbij onder meer rekening is gehouden met de drukte van de vrijdagmarkt op het Wagnerplein. Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte van de onderhavige ontwikkeling kan worden voorzien. Daarvoor worden 29 nieuwe parkeerplekken gerealiseerd en wordt gebruik gemaakt van de restcapaciteit binnen een loopafstand van 200 meter van het plangebied. Uit het (aangevuld) parkeeronderzoek blijkt dat voldoende restcapaciteit aanwezig is, omdat bij de tellingen, ook op de drukste momenten, minder dan 85% van de beschikbare parkeerplaatsen in het gebied tussen 100 en 200 meter afstand van het plangebied bezet was. De parkeerparagraaf in de plantoelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aangevulde parkeeronderzoek. De exacte tekst van de aanpassing is te vinden in de 'Staat van wijzigingen', die evenals de aanvulling op het parkeeronderzoek aan de bijlagen van de toelichting wordt toegevoegd.
	Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De toelichting wordt aangepast aan de conclusies van het aanvullende parkeeronderzoek en deze aanvulling wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

In de planregels worden de artikelen 4.6.4 en 4.5.1 aangepast. Dit zorgt ervoor dat de regeling, die erop ziet hoeveel sociale huurwoningen en zorgwoningen in stand moeten blijven, iets verduidelijkt wordt.

De schuin gedrukte tekst wordt toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan:

Artikel 4.6.4 'Binnenplannen afwijken t.b.v. aantal zorgwoningen':

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplannen afwijken van het bepaalde in 4.5.1, *in samenhang met het bepaalde in 4.1.2 lid 3*, ten behoeve van het minimaal aantal zorgwoningen indien er sprake is van de huisvesting van een persoon die eerder een geïndiceerde zorgbehoefte heeft afgenomen van een met de gemeente Tilburg gecontracteerde zorgpartij.

Artikel 4.5.1 'Strijdig gebruik':

- het ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gebruiken van minder dan 18 van de gerealiseerde woningen als sociale huurwoning;

- het ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gebruiken van minder dan 9 van de sociale huurwoningen als zorgwoning, tenzij het college van burgemeester en wethouders een appellabel besluit genomen heeft, waaruit een ander aantal minimaal als zorgwoning te gebruiken zorgwoningen blijkt.

In de planregels worden de artikelen 1, 4.1.2 en 4.5.1 aangepast. Dit zorgt ervoor dat een regeling wordt toegevoegd die erop ziet dat minimaal 6 woningen beschikbaar komen in de categorie middenhuur. De schuin gedrukte tekst wordt toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan:

Artikel 1 'Begrippen':

Middeldure huurwoning: Een huurwoning voor middeldure huur zoals bedoeld in de Verordening Middenhuur Tilburg 2019 zoals vastgesteld d.d. 3 juni 2019.

Artikel 4.1.2 'Aanduidingen':

- ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' binnen de voor 'Wonen' aangewezen gronden is sprake van minimaal 6 woningen die als middeldure huurwoning worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;

Artikel 4.5.1 'Strijdig gebruik':

- het ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gebruiken van minder dan 6 van de gerealiseerde woningen als middeldure huurwoning;

In de plantoelichting wordt de tekst in paragraaf 3.4 'Volkshuisvesting' aangepast. De alinea onder de kop 'Appartementen' wordt vervangen door de onderstaande tekst, omdat dit beter aansluit bij de bestemmingsplanregeling.

Appartementen

De toevoeging van nieuwe appartementen is op deze locatie gewenst omdat deze omgeving zich uitstekend leent voor het huisvesten van zorgcliënten. Daarnaast dragen de appartementen in het sociale segment en in het middeldure huursegment bij aan de opgave voor het huisvesten van starters en senioren. De locatie is voor senioren gunstig gelet op de nabijheid van voorzieningen. De Verordening 'Middenhuur Tilburg 2019' stelt dat bij woningbouwontwikkelingen van meer dan 50 woningen minimaal 10% als middeldure woning moet worden ontwikkeld. In de planregels is vastgelegd dat minimaal 6 van de appartementen beschikbaar komen in de categorie middenhuur.

Conclusie

De zienswijzen zijn gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt (gewijzigd) vastgesteld in die zin dat de toelichting en planregels worden aangepast zoals is beschreven in de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Heikant 2007, 8e herziening (Lijnsheike 8)'.

Aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan is niet nodig.

Bijlage 1

