

Notitie behandeling zienswijze bestemmingsplan 'Groeseind 2017, 2^e herziening (Groeseindstraat 40)'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Groeseind 2017, 2^e herziening (Groeseindstraat 40)' heeft van maandag 19 april 2021 tot en met 31 mei 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder.

Bij de gemeente zijn gedurende de periode van tervisielegging in totaal 4 zienswijze ingekomen. Drie zienswijzen zijn tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk. 1 zienswijze is buiten de zienswijzetermijn ingediend en derhalve niet-ontvankelijk.

Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

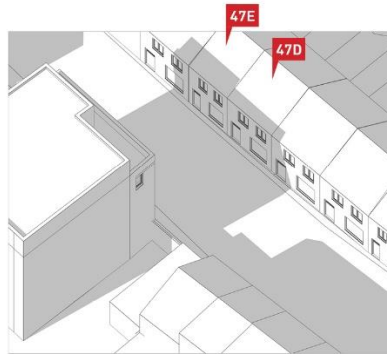
N.B.: in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

Zienswijze 1: DAS Rechtsbijstand Verzekeringsmij namens bewoner Groeseindstraat 47D

1.	<i>parkeerdruk</i>	De parkeerdruk in de omgeving wordt vergroot en de vraag naar parkeerplaatsen zal nog meer toenemen
	<i>Reactie gemeente</i>	Op basis van de Nota Parkeernormen Tilburg 2017 zijn (afgerond) 2 extra parkeerplaatsen nodig voor het realiseren van deze twee woningen. 1 parkeerplaats wordt gerealiseerd op eigen terrein in een garagebox. Voor de 2 ^e parkeerplaats wordt de bestaande inritconstructie in het openbaar gebied voor een deel, ter hoogte van de te slopen garagebox, vervangen door een parkeerplaats. De bestaande openbare parkeerstrook in de Groeseindstraat wordt hierdoor verlengd.
	<i>Conclusie</i>	Met het realiseren van 2 parkeerplaatsen voor de nieuw te bouwen woningen wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen Tilburg 2017. De zienswijze is ongegrond.
2.	<i>Beperking daglichttoetreding</i>	Vanwege de maximale bouwhoogte van 12,5m wordt het directe zonlicht weggenomen en daardoor zal de daglichttoetreding in de woning sterk verminderen. Het tegenoverliggende appartementencomplex zorgt nu al voor verminderde daglichttoetreding zoals blijkt uit de toegevoegde foto.
	<i>Reactie gemeente</i>	Onderscheid dient te worden gemaakt tussen daglichttoetreding en bezonning. Bij bezonning gaat het om zonlicht in de tuin, openbare ruimte of op de gevel. Bij daglichttoetreding gaat het om daglicht in de woning. In het bouwbesluit zijn de eisen opgenomen voor daglichttoetreding in woningen. Uit de zienswijze wordt opgemaakt dat indiener van de zienswijze doelt op schaduwwerking wegens beperking van zonlicht. In Nederland bestaan géén wettelijke regels ten aanzien van vermindering van bezonning van objecten als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen in de onmiddellijke nabijheid hiervan, zoals bijvoorbeeld een NEN-norm. Een veel gehanteerde norm, die ook in de door de gemeenteraad in 2017 vastgestelde Handreiking Hoogbouw bij gebouwen hoger dan 15m is opgenomen, is de zogenaamde Haagse Norm. Om inzicht te krijgen in de schaduwwerking die het plan met een maximale bouwhoogte van 12,5m met zich brengt, is door de initiatiefnemer alsnog een bezonningsstudie opgesteld. Deze wordt als bijlage 7 toegevoegd aan de toelichting. Uit de bezonningsstudie blijkt dat bij opkomst van de zon in het oosten de nieuwbouw schaduw werpt op de woning van indiener van de zienswijze. Vanaf 10:00 uur 's ochtends zal op zowel 19 februari als 21 oktober de schaduwwerking welke door de nieuwbouw wordt veroorzaakt afnemen waarbij om 11:00 uur de nieuwbouw geen

schaduw meer werpt over de woning van indiener zienswijze. (zie onderstaande 3D perspectieven schaduwwerking). De aanwezige schaduwwerking wordt dan volledig door het appartementengebouw aan de Groeseindstraat 42 veroorzaakt. Vanaf eind april tot en met eind augustus zal er helemaal geen schaduwhinder zijn van de nieuwbouw op de rijwoningen aan de overzijde.

3D PERSPECTIEF



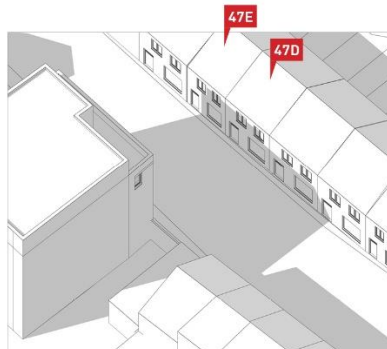
Bestaande situatie
19 februari 10:00uur



Nieuwe situatie
19 februari 10:00uur

Schaduwwerking 19 februari 10.00 uur

3D PERSPECTIEF



Bestaande situatie
19 februari 11:00uur



Nieuwe situatie
19 februari 11:00uur

Schaduwwerking 19 februari 11.00 uur

3D PERSPECTIEF



Bestaande situatie
21 oktober 10:00uur



Nieuwe situatie
21 oktober 10:00uur

Schaduwwerking 21 oktober 10.00 uur

3D PERSPECTIEF



Bestaande situatie
21 oktober 11:00uur



Nieuwe situatie
21 oktober 11:00uur

Schaduwwerking 21 oktober 11.00 uur

De woning van indiener van de zienswijze voldoet in de nieuwe situatie aan de Haagse Norm. Volgens deze norm wordt voldaan aan ten minste 2 bezonningsuren per dag op de gevel van zijn woning.

Conclusie

Er is geen sprake van onaanvaardbare schaduwwerking. Uit de bezonningsstudie blijkt dat wordt voldaan aan de Haagse Norm. De zienswijze is ongegrond.

3.

Bouwhoogte

Bij vaststelling van het plan verzoekt indiener van de zienswijze de maximale bouwhoogte zoals nu opgenomen in de planvoorschriften te handhaven en dus vast te stellen op maximaal 10,50m

	<i>Reactie gemeente</i>	In het geldende bestemmingsplan Groeseind 2017 bedraagt de bouwhoogte binnen het bouwvlak van de bestemming Wonen – Lint maximaal 11m. Vanuit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt en vanuit welstand is een bouwhoogte van 12,5m (4 bouwlagen) acceptabel om de volgende redenen. Met het realiseren van de 4 ^e terugliggende bouwlaag van één van de nieuwe woningen vindt een mooie overgang plaats tussen het bestaande appartementengebouw in 5 bouwlagen aan de rechterzijde en de traditionele woonbebouwing in twee bouwlagen met zadeldak naast de nieuwbouw in 3 bouwlagen aan de linkerzijde van het plan. De eerste bouwlaag van de nieuwe woning in 4 bouwlagen dient open te blijven ten behoeve van een onderdoorgang naar het achtergelegen terrein.
	<i>Conclusie</i>	Vanuit welstandstechnisch en stedenbouwkundig oogpunt is een maximale bouwhoogte van 12,5m (4 bouwlagen) acceptabel. De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 2: Bewoner Groeseindstraat 42C

1.	<i>Vrees voor kamerbewoning</i>	Indiener van de zienswijze vreest dat de woningen gebruikt gaan worden voor kamerbewoning met als gevolg dat de waarde van haar woning zal dalen.
	<i>Reactie gemeente</i>	Door het college van b&w is besloten dat vanaf 25 september 2020 tijdelijk geen vergunningen worden gegeven om woningen om te zetten naar kamers om te verhuren. Nieuwe aanvragen voor een omzettingsvergunning (verhuur van kamers aan 3 of meer personen op 1 adres) worden daarom geweigerd. Dit geldt totdat de gemeente een nieuw kamerverhuurbeleid heeft vastgesteld.
	<i>Conclusie</i>	Op basis van het beleid is het verlenen van kamerverhuurvergunning voor 3 of meer personen niet mogelijk. De zienswijze is ongegrond.
2.	<i>parkeerdruk</i>	De parkeerdruk in de omgeving zal toenemen omdat de garagebox niet als garage voor het stallen van een auto zal worden gebruikt.
	<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie gemeente onder zienswijze 1 sub 1. Het parkeerbeleid van de gemeente voorziet in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen die de nieuwe ontwikkeling met zich meebrengt. Met het parkeerbeleid kan echter niet worden afgedwongen dat feitelijk ook geparkeerd wordt in de garagebox. Indien er klachten ontstaan over het gebruik van de garagebox voor andere doeleinden dan parkeren dan bestaat de mogelijkheid om hiervan een melding te maken op de site www.tilburg.nl of via de Fixi app.
	<i>Conclusie</i>	Met het realiseren van 2 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen Tilburg 2017. De zienswijze is ongegrond.
3.	<i>Overlast tijdens bouw</i>	Tijdens de bouw van de woningen zal overlast ontstaan hetgeen de gezondheid van indiener van de zienswijze wegens medische omstandigheden niet ten goede zal komen.
	<i>Reactie gemeente</i>	Tijdens de bouw van de woningen zal er ongetwijfeld overlast plaats vinden. De werkzaamheden zullen echter van tijdelijke aard zijn en hoofdzakelijk betrekking hebben op de ruwbouwfase.

	<i>Conclusie</i>	Overleg tussen indiener van de zienswijze en de aannemer kan de overlast wellicht tijdens bepaalde uren van de dag beperken. De zienswijze is ongegrond.
--	------------------	--

Zienswijze 3: Bewoner Groeseindstraat 47E

1.	<i>Beperking daglichttoetreding</i>	De maximale toegestane hoogte in het ontwerpplan is 12,5 meter. Dit is te hoog. Dit zal namelijk betekenen dat de daglichttoetreding in de woning dan sterk vermindert. Dat is nu al het geval vanwege de bouw van een appartementencomplex van 3 verdiepingen op nummer 42.
	<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie gemeente onder zienswijze 1 sub 2.
	<i>Conclusie</i>	Zie conclusie zienswijze 1 sub 2.
2.	<i>Parkeerdruk</i>	Ook de parkeerdruk in de omgeving zal vergroten door dit plan. Die is al erg groot omdat veel mensen die een eigen parkeerplaats hebben toch op de openbare weg parkeren. Door de komst van de woningen op nummer 40 zal de vraag naar parkeerplaatsen hierdoor nog meer toenemen
	<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie gemeente onder zienswijze 1 sub 1 en zienswijze 2 sub 2
	<i>Conclusie</i>	Zie conclusie zienswijze 1 sub 1 en zienswijze 2 sub 2

Zienswijze 4: Bewoner Groeseindstraat 42F

De zienswijze is volgens poststempel op 7 juni 2021 ingediend terwijl de zienswijzetermijn liep tot en met 31 mei 2021. De zienswijze is derhalve niet-ontvankelijk. Desalniettemin wordt toch een reactie gegeven op de ingebrachte zienswijze.

1.	<i>Bouwtechnische problemen</i>	Er ontstaat een smalle "poort" tussen beide buitenmuren, die het onmogelijk maakt de buitenmuren te onderhouden, terwijl het koude veroorzaakt in beide buitenmuren.
	<i>Reactie gemeente</i>	De in te dienen bouwaanvraag wordt getoetst aan het Bouwbesluit waarbij onder o.a. rekening wordt gehouden met 'koude bruggen'. Met het bouwen van de nieuwe woningen tegen bestaande buitenmuren worden deze muren binnenmuren die verder geen onderhoud behoeven en met deze extra muren zal nog minder kou via de zijgevel binnendringen.
	<i>Conclusie</i>	De nieuwbouw dient te voldoen aan het Bouwbesluit. De zienswijze is ongegrond.
2.	<i>veiligheid</i>	Wij hebben een appartement gekocht op 4 ^e verdieping vanwege de veiligheid doordat balkon niet kan worden beklommen tijdens onze overwintering in het buitenland. Kwaadwillende personen kunnen bij afwezigheid van de nieuwe bewoner via een ladder ons balkon beklimmen.
	<i>Reactie gemeente</i>	Alvorens kwaadwillende personen met een ladder het balkon op de 5 ^e bouwlaag van indiener van de zienswijze kunnen beklimmen dienen zij

		allereerst (ongezien) op het dak van de 4 ^e bouwlaag van de nieuwbouw woning te geraken.
	<i>Conclusie</i>	Het bouwen van de woningen heeft geen invloed op de veiligheid van de indiener van de zienswijze. De zienswijze is ongegrond.

Algehele conclusie

- De zienswijzen 1 tot en met 3 zijn ongegrond en leiden niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Groeseind 2017, 2^e herziening (Groeseindstraat 40). De bezonningsstudie zal als bijlage 7 worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
- Zienswijze 4 is ingediend buiten de zienswijzetermijn en is niet-ontvankelijk