

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Groeseind 2017, 3^e herziening (Veldhovenring 37-39)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Groeseind 2017, 3e herziening (Veldhovenring 37-39)' heeft van maandag 2 januari tot en met maandag 13 februari 2023 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder. Bij de gemeente zijn gedurende de periode van tervisielegging zes zienswijzen ingekomen, afkomstig van 27 verschillende adressen. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk.

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

N.B.: in verband met de toepassing van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

Zienswijze 1 – Veldhovenring 7

1.1	<i>Zienswijze – hoogbouw niet passend op locatie</i>	Reclamant is van mening dat de beoogde hoogbouw niet passend is op de locatie, mede gelet op de in oude stijl gerenoveerde Wilhelminaschool en het aanliggende parkje. Reclamant vindt dat de voormalige directeurswoning moet blijven staan en moet worden gerenoveerd in dezelfde stijl als de Wilhelminaschool. Volgens reclamant is het aan de Veldhovenring niet nodig en niet passend om hoogbouw te plegen.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wij stellen ons op het standpunt dat de woningbouwontwikkeling stedenbouwkundig goed inpasbaar is. Het voorste gedeelte van het beoogde woongebouw betreft hoogbouw. Naar aanleiding van de omgevingsdialog is het plan zodanig aangepast dat het zich nu goed voegt in het stedelijk weefsel. De bebouwing is teruggebracht van een accent van 8 en 7 lagen naar een volume van 2, 3, 5 en 6 bouwlagen, oplopend in hoogte richting de Veldhovenring. Wij zijn van mening dat de ligging van de locatie aan een typisch Tilburgse herdgang en de knik in de Veldhovenring bijzondere bebouwing rechtvaardigt. Daarbij sluiten de vormgeving en uitstraling aan bij de kenmerken van de bestaande bebouwing. Daarin is de overwegend 2- en 3- laags bestaande bebouwing herkenbaar. De directeurswoning geniet geen bijzondere bescherming. Het initiatief voor de Veldhovenring 39 is beoordeeld in samenhang met het initiatief voor herontwikkeling van de voormalige Wilhelminaschool. Omdat daar een gebouw met cultuurhistorische betekenis is behouden, vinden we het aanvaardbaar om de directeurswoning te slopen. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt bestaat hier geen bezwaar tegen. Ook de Omgevingscommissie stemt in met een plan waarin voor de directeurswoning geen plaats meer is.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze is ongegrond. Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar en sloop van de directeurswoning achten wij aanvaardbaar.

Zienswijze 2 – Veldhovenring 34G

2.1	<i>Zienswijze – afname uitzicht en privacy</i>	Reclamant heeft in mei 2022 een appartement gekocht tegenover de planlocatie. Reclamant was niet op de hoogte van de plannen voor de hoogbouw en zou hierdoor uitzicht en privacy verliezen. Had reclamant dit geweten, dan had hij afgezien van de koop van het appartement.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het appartement van reclamant is gelegen aan de zuidzijde van de Veldhovenring, tegenover de beoogde nieuwbouwontwikkeling. De afstand tussen de bestaande voormalige directeurswoning en het appartement van reclamant bedraagt ongeveer 14 meter. De nieuwbouw zal op dezelfde afstand

		komen, maar wordt hoger. Er wordt op grond van het nieuwe bestemmingsplan gestapelde woningbouw toegelaten met een maximale bouwhoogte van 18,5 meter. Het huidige/vorige bestemmingsplan 'Groeseind 2017' stond ter plaatse een maximale bouwhoogte toe van maximaal 11 meter. Gezien deze planologische vergelijking kan het voorliggende bestemmingsplan inderdaad leiden tot een verandering van het uitzicht en de mate van privacy van reclamant. Wij zijn echter van mening dat het in een gebied met een stedelijke dynamiek niet ongebruikelijk is dat gestapelde woningbouw aan weerszijden van een straat is gesitueerd en dat inwoners zicht hebben op balkons en (woon)vertrekken van burens. Dat is inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving. Er kunnen te allen tijde veranderingen optreden in de woonomgeving, zeker in een stedelijk gebied waar relatief gezien veel ontwikkelingen plaatsvinden. Vooral nu is nieuwe woningbouw en verdichting een belangrijke opgave en een bestuurlijke ambitie. De nieuwbouwplannen voor de Veldhovenring 39 passen binnen die ambitie. Enig verlies aan privacy en uitzicht is daarbij niet altijd te voorkomen. Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat het uitzicht en de privacy van reclamant niet onevenredig worden aangetast. Opgemerkt wordt dat er geen recht bestaat op blijvend (vrij) uitzicht. De gemeente heeft op 18 september 2020 in het digitale Gemeentebled gepubliceerd voornemens te zijn een bestemmingsplan voor te bereiden voor de locatie Veldhovenring 37-39. Het adres van reclamant staat ook op de lijst van adressen die de ontwikkelaar in het kader van de omgevingsdialoog heeft aangeschreven in de periode april 2021 tot juni 2022. We vinden het vervelend dat reclamant niet op de hoogte was van de geplande nieuwbouwontwikkeling, maar gelet op het voorgaande had reclamant zich wel kunnen (laten) informeren hierover.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze is ongegrond. Het uitzicht en de privacy van reclamant worden niet onevenredig aangetast.

Zienswijze 3 – Groeseindstraat 105

De inhoud van deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze die namens 23 andere omwonenden is ingediend. Voor de samenvatting en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 6.

Zienswijze 4 – Veldhovenring 37-10

De inhoud van deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze die namens 23 andere omwonenden is ingediend. Voor de samenvatting en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 6.

Zienswijze 5 – Willem Passtoorsstraat 8

5.1	<i>Zienswijze – nulvergunningen- regeling</i>	Reclamant is van mening dat de ontwikkeling van 25 woningen niet onder de nulvergunningenregeling zou moeten kunnen vallen. Reclamant gelooft niet dat de 25 huishoudens geen auto zullen bezitten en vindt het niet reëel om de verantwoordelijkheid voor het vinden van een parkeerplaats bij de toekomstige bewoners te leggen. Reclamant vreest dat de parkeerdruk hoe dan ook zal toenemen in de omgeving, omdat de autobezitters onder de 25 huishoudens zullen parkeren in straten waar nog zonder vergunning/betalen kan worden geparkeerd, of op zoek gaan naar een particuliere parkeerplaats op loopafstand. Indien de toekomstige bewoners een parkeerplaats gaan huren van WonenBreborg in de afgesloten parkeergarage behorend bij het project Theresia's Rozen, waar reclamant woonachtig is, dan heeft dat volgens reclamant tot gevolg dat de veiligheid in de parkeergarage bij haar woning (verder) verslechtert.
-----	---	---

	<i>Reactie gemeente</i>	In de 'Mobiliteitsaanpak Tilburg, Samen op weg naar 2040' stellen we niet alleen verkeersstromen en vervoermiddelen centraal, maar ook de leefbaarheid in de stad. De gemeente Tilburg heeft de ambitie om de openbare ruimte te verduurzamen en de kwaliteit te verbeteren. Een van de doelen is dan ook om het autogebruik in de stad in balans te brengen met behoefte aan kwalitatief goede openbare ruimte. Ervoor zorgen dat autobezit niet toeneemt is één van de manieren waarop de gemeente hier invloed op kan uitoefenen en de nulvergunningenregeling is daar een instrument voor. De nieuwe adressen worden op de zogeheten BROP-lijst geplaatst ('Beperkt Recht Op Parkeerproduct'). Deze lijst stond voorheen bekend als de POET-lijst ('Parkeren Op Eigen Terrein'). Personen woonachtig op deze adressen komen niet in aanmerking voor een vergunning voor parkeren in het openbaar gebied en zullen daar het reguliere tarief voor moeten betalen. Gelet op de hoge kosten daarvoor is het niet aannemelijk dat dit veelvuldig of structureel zal voorkomen. De ontwikkelaar zal huurders vooraf informeren over het feit dat zij niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Op deze manier zal de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied niet onevenredig toenemen. De grens van het gereguleerd gebied ligt buiten loopafstand van de ontwikkellocatie, op ruim 600 meter afstand. Het is om die reden niet aannemelijk dat toekomstige bewoners de auto buiten het gereguleerd gebied gaan parkeren. Toekomstige bewoners kunnen wel op zoek naar een parkeerplaats om te huren in de directe omgeving van het plangebied. De ontwikkelaar van de nieuwbouw aan de Veldhovenring 39 heeft contact gehad met WonenBreborg over de eventuele huur van parkeerplaatsen in de parkeergarage behorend bij de woningen waar reclamant woonachtig is. De gemeente heeft geen zeggenschap over privaatrechtelijke afspraken die partijen met elkaar maken. Het overgrote deel van de woningen in Theresia's Rozen staat (inmiddels) op de BROP-lijst, overeenkomstig de vergunde situatie. De bewoners komen dus niet (meer) in aanmerking voor een parkeervergunning. Als er desondanks parkeerplaatsen leeg blijven staan, dan staat het WonenBreborg vrij om deze te verhuren aan derden. Het is de verantwoordelijkheid van WonenBreborg en de VvE dat de veiligheid op het private terrein wordt gewaarborgd.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze is ongegrond. Door gebruik te maken van de nulvergunningenregeling zal geen sprake zijn van een onevenredige toename van de parkeerdruk in de omgeving.

Zienswijze 6 – Diverse adressen

Adres	Huisnummer(s)	Aantal
Veldhovenring	5, 6, 7, 9, 15, 19, 20, 23, 24, 27, 31-33	11
Deken Botsstraat	25	1
Groeseindstraat	102B, 102D, 104, 106, 107, 108	6
Kard. Van Enckevoirtstraat	20, 24, 26, 30, 32	5
Totaal		23

6.1	<i>Zienswijze – woongebouw te hoog en afname privacy</i>	Reclamanten zijn van mening dat het woongebouw, bestaande uit zes verdiepingen aflopend naar drie, te hoog is voor de omgeving. Zij vrezen voor verlies van privacy in woning en tuin. Reclamanten pleiten ervoor om de oude directeurswoning te behouden en te restaureren óf twee à drie mooie stadswoningen te bouwen voor gezinnen.
-----	--	---

<i>Reactie gemeente</i>	Het beoogde woongebouw bestaat uit maximaal zes bouwlagen (begane grond + 5 verdiepingen), aflopend naar twee bouwlagen (begane grond + 1 verdieping). Wij stellen ons op het standpunt dat de woningbouwontwikkeling stedenbouwkundig goed inpasbaar is. Het voorste gedeelte van het beoogde woongebouw betreft hoogbouw. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is het plan zodanig aangepast dat het zich nu goed voegt in het stedelijk weefsel. De bebouwing is teruggebracht van een accent van 8 en 7 lagen naar een volume van 2, 3, 5 en 6 bouwlagen, oplopend in hoogte richting de Veldhovenring. Wij zijn van mening dat de ligging van de locatie aan een typisch Tilburgse herdgang en de knik in de Veldhovenring bijzondere bebouwing rechtvaardigt. Daarbij sluiten de vormgeving en uitstraling aan bij de kenmerken van de bestaande bebouwing. Daarin is de overwegend 2- en 3- laags bestaande bebouwing herkenbaar. Voor dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar uitzicht en privacy als gevolg van de voorgenomen bebouwing. Geconcludeerd wordt dat het plan geen onevenredige inbreuk doet op privacy of uitzicht van de bestaande woningen in de omgeving. Met bestaande woningen wordt rekening gehouden door middel van de woningindeling en vaste beplanting op de daktuinen. Voor bestaande woningen aan de zuidzijde van de Veldhovenring geldt dat de nieuwbouw op dezelfde afstand zal komen als de huidige directeurswoning, maar hoger wordt. Er wordt op grond van het nieuwe bestemmingsplan gestapelde woningbouw toegelaten met een maximale bouwhoogte van 18,5 meter. Het huidige/vorige bestemmingsplan 'Groeseind 2017' stond ter plaatse een maximale bouwhoogte toe van maximaal 11 meter. In sommige gevallen kan dit een verandering van het uitzicht en de mate van privacy met zich meebrengen. Wij zijn echter van mening dat het in een gebied met een stedelijke dynamiek niet ongebruikelijk is dat gestapelde woningbouw aan weerszijden van een straat is gesitueerd en dat inwoners zicht hebben op balkons en (woon)vertrekken van burens. Dat is inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving. Er kunnen te allen tijde veranderingen optreden in de woonomgeving, zeker in een stedelijk gebied waar relatief gezien veel ontwikkelingen plaatsvinden. Vooral nu is nieuwe woningbouw en verdichting een belangrijke opgave en een bestuurlijke ambitie. De nieuwbouwplannen voor de Veldhovenring 39 passen binnen die ambitie. Enig verlies aan privacy en uitzicht is daarbij niet altijd te voorkomen. Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat het uitzicht en de privacy van reclamant niet onevenredig worden aangetast. Opgemerkt wordt dat er geen recht bestaat op blijvend (vrij) uitzicht. De directeurswoning geniet geen bijzondere bescherming. Het initiatief voor de Veldhovenring 39 is beoordeeld in samenhang met het initiatief voor herontwikkeling van de voormalige Wilhelminaschool. Omdat daar een gebouw met cultuurhistorische betekenis is behouden, vinden we het aanvaardbaar om de directeurswoning te slopen. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt bestaat hier geen bezwaar tegen. Ook de Omgevingscommissie stemt in met een plan waarin voor de directeurswoning geen plaats meer is. De gemeente heeft een ruimtelijke belangenafweging gemaakt en heeft het plan voor 25 woningen in een nieuw woongebouw met maximaal zes bouwlagen wenselijk en ruimtelijk aanvaardbaar bevonden. De gemeente heeft daarbij onder meer overwogen dat het plan zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht een goede bijdrage levert aan de woningbehoefte in dit
--------------------------------	--

		deel van de stad en heeft de effecten op cultuurhistorie, natuur en alle andere ruimtelijke aspecten zorgvuldig meegewogen. Hierover meer in reactie op de navolgende zienswijzen.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze is ongegrond. Het beoogde woongebouw is stedenbouwkundig goed inpasbaar, er is geen sprake van een onevenredige aantasting van uitzicht of privacy en sloop van de directeurswoning achten wij aanvaardbaar.
6.2	<i>Zienswijze – teveel bewoners en geluidsoverlast</i>	Volgens reclamanten zullen er door de beoogde nieuwbouw, in samenhang met de woningen in de gerenoveerde Wilhelminaschool, ongeveer 75 mensen komen te wonen in een te klein gebied. Dit doet afbreuk aan de leefomgeving en zal leiden tot geluidsoverlast. De toekomstige bewoners hebben volgens reclamanten geen eigen buitenruimte maar een gezamenlijke binnentuin. Reclamanten vrezen hierdoor voor geluidsoverlast van feestjes, barbecues en buiten zitten, mede door de positionering van de bebouwing ten opzichte van elkaar.
	<i>Reactie gemeente</i>	De planlocatie is gelegen in een omgeving met een stedelijke dynamiek. Het is in een dergelijke omgeving niet ongebruikelijk dat (gestapelde) bebouwing relatief dicht op elkaar staat en dat er veel woningen op een klein oppervlak worden gerealiseerd. Zeker gezien het landelijke woningtekort en de verdichtingsopgave zullen we dit in het stedelijk gebied vaker tegenkomen. Er is in dit geval geen sprake van bijzondere omstandigheden die aanleiding geven om te veronderstellen dat de beoogde ontwikkeling hierdoor zal leiden tot een aantasting van de leefomgeving of geluidsoverlast. Reclamanten vrezen voor overlast van (stem)geluid van de beoogde woningen. In een ruimtelijke procedure voor een woningbouwontwikkeling mag je ervan uitgaan dat de woningen normaal gebruikt worden. Zou er in de toekomst overlast ontstaan, dan is dat een kwestie van (handhaving van de) openbare orde. Bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een bestemmingsplan kunnen alleen ruimtelijke aspecten een rol spelen. De mogelijkheid dat er in de toekomst overlast wordt veroorzaakt kan dus niet worden meegewogen in de beslissing over deze ontwikkeling.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze is ongegrond. Toevoegen van een woongebouw voor maximaal 25 woningen op deze locatie is op deze plek aanvaardbaar en heeft geen aantasting van de leefomgeving of geluidsoverlast tot gevolg.
6.3	<i>Zienswijze – bedreiging biodiversiteit</i>	Volgens reclamanten vormt de nieuwbouwontwikkeling een bedreiging voor de biodiversiteit. Zij gaan in op de gevolgen voor de monumentale zomereik, de gevolgen van het verwijderen van een klimop en de relatie van de ontwikkeling tot de doelen van de Nota Groen. <i>Monumentale zomereik</i> Reclamanten vrezen voor negatieve gevolgen voor de monumentale zomereik, omdat er in een bepaalde versie van de boomeffectanalyse d.d. maart 2021 is opgenomen dat de boom door het nieuwe woongebouw te maken zal krijgen met hitte- en windeffecten. Reclamanten citeren een tekst uit de boomeffectanalyse hierover en stellen dat deze tekst niet is opgenomen in de versie die bij het ontwerpbestemmingsplan zit. Daarnaast vragen reclamanten zich af wat de status van monumentale boom waard is als de boom 3 meter moet worden gesnoeid en dit elke vier à vijf jaar dient te worden herhaald, zoals in de boomeffectanalyse is vermeld. <i>Klimop</i> Volgens reclamanten zal er een zeer oude klimop worden verwijderd. Volgens reclamanten biedt deze begroeiing voedsel en schuil- en nestgelegenheid voor vogels en insecten. Dit verlies wordt volgens reclamanten niet gecompenseerd door aanleg van de binnentuin.

		<i>Doelen Nota Groen</i> Reclamanten benoemen de in de Nota Groen benoemde pijlers ‘het tot zijn recht laten komen van de verschillende karakters van het groen’ en ‘het versterken en behouden van het natuurlijk groen’. Verondersteld wordt dat reclamanten van mening zijn dat de ontwikkeling hiermee in strijd is.
	<i>Reactie gemeente</i>	<i>Monumentale zomereik</i> De verschillen tussen de boomeffectanalyse van 6 juli 2022 en de oudere versie van 1 april 2021 zijn te verklaren door het aangepaste bouwplan. <i>Snoei monumentale eik</i> De boom heeft in de huidige situatie (te) lange gesteltakken gevormd die overbelast raken. In de afgelopen jaren is er ook een gesteltak gebroken. De tak is reeds ingenomen (korter gemaakt) om het gevaar op geheel uitbreken weg te nemen. Takken die te dicht bij de gevel van het huidige pand komen worden in het regulier onderhoud gesnoeid. De adviseur bomen van de gemeente heeft ingestemd met het snoeiadvies zoals opgenomen in de Bomen Effect Analyse, omdat dit het snoei beheer in relatie tot de gevel continueert en tevens het scheuren/uitbreken van overbelaste takken vermeden wordt, door deze tijdig in beperkte mate in te korten. De snoei van de boom is noodzakelijk en vormt geen bedreiging voor de gezondheid van de boom. <i>Windbelasting</i> Er is een beoordeling gedaan van het risico op windhinder of -gevaar. Hieruit komt naar voren dat de beoogde nieuwbouw geen windhinder of -gevaar tot gevolg zal hebben. Dat komt door: • de beperkte bouwhoogte van maximaal 18,5 meter; • de blokkering van de maatgevende zuidelijke en zuidwestelijke wind door de bebouwing aan de zuidzijde van de Veldhovenring; • de blokkering van de maatgevende westelijke windrichting door dichte begroeiing in het park aan de westzijde van de nieuwbouw. Er zijn dus geen negatieve effecten te verwachten op de monumentale boom als gevolg van de wind. <i>Hitte effect gevel</i> In de eerste versie van de Bomen Effect Analyse (BEA) worden op pagina 20 het risico met betrekking tot hitte invloeden beschreven. Op pagina 21 van de BEA zijn conclusies getrokken met betrekking tot effect op de bomen indien geen aanpassingen aan het ontwerp gedaan worden. Op pagina 22 zijn aanbevelingen m.b.t. materiaalgebruik beschreven om het effect door hitte te beperken. In de geactualiseerde versie is in het ontwerp voldaan aan de eisen met betrekking tot materiaalgebruik, het is waarschijnlijk dat de passage met betrekking tot hitte effect niet meer opgenomen is in de BEA omdat voldaan wordt aan de aanbevelingen. <i>Klimop</i> Het klopt dat Hedera in relatief korte termijn kan uitgroeien tot een volwaardige struik die schuil- en nestgelegenheid biedt voor vogels en voedsel voor meerdere insecten en vogels. De Hedera geeft een karakteristiek beeld en heeft inderdaad een ecologische waarde. Hedera is echter niet beschermd. Ook zijn er geen beschermde soorten in de Hedera aangetroffen. Daarnaast maakt de tuin en het aangrenzende groen geen onderdeel uit van de groenstructuur van de stad. De aangrenzende straten zijn aangemerkt als groene corridor, waarbij het park een mooie stapsteen zou kunnen zijn, maar niet als zodanig is aangemerkt. Hoewel behoud van groen de voorkeur heeft

		boven jong groen, mag de Hedera vanuit het geldende beleid en wet- en regelgeving wel verwijderd worden. Het is aanbevelenswaardig om gevelgroen toe te passen in de nieuwe situatie. Door de ontwikkelaar wordt aandacht besteed aan de groene inrichting van de daktuinen en het binnenterrein. <i>Doelen Nota Groen</i> In de door reclamanten aangehaalde Nota Groen, vastgesteld in 2010, wordt onderscheid gemaakt tussen klassiek-, recreatief- en natuurlijk groen. Deze verschillende 'groensoorten' zorgen voor de groene identiteit en het zorgt ervoor dat Tilburg een verscheidenheid heeft aan groen. De verschillende 'groensoorten' dienen behouden en versterkt te worden. Om ervoor te zorgen dat de landschappelijke, cultuurhistorische, natuurlijke en recreatieve waarden van het groen zo goed mogelijk tot hun recht komen in de Tilburgse stedelijke omgeving is in de Nota Groen een aanzet gemaakt voor een groen netwerk door de hele stad. In de (potentiële) corridors moet (natuurlijk) groen versterkt worden en behouden blijven. Deze corridors functioneren als verbindingen voor de stedelijke flora en fauna. De visie voor dit groene netwerk is recent geactualiseerd in de Stadsnatuurkaart 2040. Op de Stadsnatuurkaart 2040 zijn de Veldhovenring en de Groeseindstraat aangeduid als ecologische corridor. Een ecologische corridor bestaat uit verschillende groene plekken op maaiveldniveau. De planlocatie grenst aan het park, een grotere groene plek langs de corridor. Deze blijft geheel in tact, dus de ecologische corridor blijft voldoende in stand. Specifiek voor deze ontwikkeling is een belangenafweging gemaakt en is de woningbouwontwikkeling in samenhang met de aanleg van een groene binnentuin en daktuinen aanvaardbaar bevonden.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze is ongegrond. Behoud van de monumentale eik is gewaarborgd, de hedera mag worden verwijderd en de ecologische corridor, zoals aangeduid op de Stadsnatuurkaart 2040, blijft in stand.
6.4	<i>Zienswijze – klimaatadaptatie</i>	Reclamanten zijn van mening dat de nieuwbouwontwikkeling een negatief effect heeft op het klimaat. Volgens reclamanten is de binnentuin te klein, ontbreekt de verbinding van de tuin met het park en zal er door de toename van verharding sprake zijn van een nieuw hitte-eiland.
	<i>Reactie gemeente</i>	In het stedenbouwkundig ontwerp heeft groen een prominente plaats gekregen. Het plan biedt ruimte aan een groene binnentuin met nieuwe bomen tussen de nieuwbouw en de voormalige Wilhelminaschool. Daarnaast worden er daktuinen aangelegd op de nieuwbouw. Verder borgt het bestemmingsplan door middel van de voorwaardelijke verplichting voor de aanleg van waterberging dat er op een klimaatadaptieve wijze met hemelwater wordt omgegaan. Er dient tenminste 60 liter hemelwater te worden opgevangen per vierkante meter verharding. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat zij momenteel werken aan een definitief ontwerp voor de daktuinen, de binnentuin en de waterbergende voorzieningen. Het ziet ernaar uit dat in waterberging wordt voorzien door middel van infiltratiekratten en een deel op de (groene) daken. Dit wordt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning nader uitgewerkt. Het groene binnenterrein, de daktuinen en de waterbergende voorzieningen zijn maatregelen die voorkomen dat er, ondanks de nieuwe verharding en de kap (of verplanting) van enkele bomen met klimaatwaarde in de tuin van de voormalige directeurswoning, een hitte-eiland ontstaat. Ook draagt de groene omgeving bij aan de gezondheid en het welbevinden van bewoners die erop

		uitkijken. Hierbij wordt opgemerkt dat ambtshalve een voorwaardelijke verplichting voor de aanleg en instandhouding van de binnentuin en de daktuinen wordt toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan. Het nader uit te werken inrichtingsplan zal bij de aanvraag omgevingsvergunning beoordeeld worden door het college van burgemeester en wethouders op klimaatwaarde. In de regels is bepaald dat er bomen in het inrichtingsplan moeten terugkomen die samen tenminste 175 m² kroonbedekking bieden. Door bovengenoemde maatregelen zijn wij van mening dat de gemeentelijke doelstellingen voor klimaatadaptatie voldoende in het plan worden nagestreefd. Deze overweging maakt onderdeel uit van de belangenafweging die we ten behoeve van deze ontwikkeling hebben gemaakt, waarin we ook een groot belang hechten aan de realisatie van nieuwe woningbouw in het stedelijk gebied.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze is ongegrond. De gemeentelijke doelstellingen voor klimaatadaptatie worden voldoende nagestreefd in het plan. Aanleg en instandhouding van de binnentuin en de daktuinen wordt geborgd in de planregels.
6.5	<i>Zienswijze – natuurinclusief bouwen</i>	Reclamanten wijzen erop dat er in het Soortenmanagementplan van de gemeente Tilburg is opgenomen dat er baltsende vleermuizen zijn waargenomen, maar dat de quickscan flora en fauna behorend bij het ontwerpbestemmingsplan hier geen melding van maakt. Volgens reclamanten biedt de voormalige directeurswoning onderdak aan vleermuizen. Reclamanten stellen dat niet-beschermden soorten niet benoemd zijn in de onderbouwing, maar deze wel deel uitmaken van de biodiversiteit, en dat er woon- en foerageergebied van gebouwbewonende soorten verdwijnt.
	<i>Reactie gemeente</i>	Bij het opstellen van het soortenmanagementplan is inderdaad naar voren gekomen dat er in de directe omgeving van het plangebied er een baltsende vleermuis is waargenomen. Hiervan is niet vastgesteld dat deze gebruik maakt van het pand aan de Veldhovenring 37-39. Er zijn in het gemeentelijk systeem en het landelijke NDDF geen waarnemingen bekend van vleermuizen aan het adres Veldhovenring 37-39. De quickscan maakt geen melding van de baltsende vleermuis, omdat bij een quickscan de potentie van het gebouw en de omgeving wordt ingeschat. Volgens de quickscan zijn er geen geschikte openingen aanwezig in het pand die toegang bieden tot geschikte verblijfplaatsen. De stadsecoloog heeft op vrijdag 21 april 2023 een bezoek gebracht aan de planlocatie om dit visueel te controleren. Er is geconstateerd dat er wel enkele scheuren en kleine openingen in het gebouw zitten. Om die reden kan, ondanks het gestelde in de quickscan, de aanwezigheid van geschikte verblijfplaatsen niet helemaal worden uitgesloten en zal voor dit plan gebruik gemaakt worden van de gebiedsontheffing voor gebouwbewonende soorten. Dat houdt in dat de ontwikkelaar bij de aanvraag omgevingsvergunning een ecologisch werkprotocol moet inleveren en volgens dit protocol de werkzaamheden moet uitvoeren. Ook dienen er vervangende verblijfplaatsen te worden aangebracht in de nieuwbouw. Dit wordt aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen ondanks het gestelde in de quickscan, niet geheel worden uitgesloten. Om die reden zal de ontwikkelaar gebruik maken van de gebiedsontheffing. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.
6.6	<i>Zienswijze – geen contact met ambtelijk apparaat</i>	Reclamanten stellen geen reactie te hebben ontvangen van betrokken ambtenaren op verzoeken om in gesprek te treden.

	<i>Reactie gemeente</i>	Eén van de ecologen van de gemeente Tilburg heeft bevestigd in de voorbereidingsfase te hebben gesproken met één van de indieners van deze zienswijze. De stedenbouwkundige van de gemeente en wethouder Van der Pol zijn op bezoek geweest op de planlocatie en hebben met omwonenden gesproken. De planjurist is aanwezig geweest op één van de bewonersavonden en heeft daar enkele vragen beantwoord. Verdere pogingen om contact te leggen met ambtenaren zijn ons niet bekend. Telefonisch of per e-mail zijn wij bereid om vragen te beantwoorden, ook in de voorbereidingsfase. Het is wel zo dat de ontwikkelaar in de voorbereidingsfase aan zet is om de omgevingsdialoog te voeren en hiervan verslag uit te brengen aan de gemeente. Inwoners kunnen zich dus in deze fase primair wenden tot de projectontwikkelaar. Pas nadat het college van burgemeester en wethouders een besluit heeft genomen over de ontwikkeling middels terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan krijgt het plan een formele status. Nadien heeft met twee indieners van zienswijzen een gesprek plaatsgevonden waarbij wethouder Van der Pol, de betrokken planjurist en de ecooloog aanwezig waren. Reclamanten hebben hun zienswijze persoonlijk toegelicht.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze is ongegrond.
6.7	<i>Zienswijze – historische omgeving</i>	Reclamanten wijzen erop dat het Groeseindpark een Frankische driehoek betreft met historische waarde. Een ontwerp van het park van Leonard Springer uit 1906 is bijgesloten waarop de directeurswoning en de speelplaats te zien zijn. Reclamanten menen dat de Wilhelminaschool en de voormalige directeurswoning weliswaar geen monument vormen, maar wel een cultureel waardevol ensemble. Reclamanten stellen dat dit de reden is dat de Wilhelminaschool alleen verbouwd mocht worden met behoud van de buitenkant. Reclamanten merken op dat in een rapport van Bilan, 2009 ook de locatie Groeseindstraat 108-110 is aangemerkt als waardevol ensemble. Reclamanten concluderen dat de locatie dus bijzonder is en vragen zich af waarom dat dan niet voor de voormalige directeurswoning geldt.
	<i>Reactie gemeente</i>	Voor wat betreft cultuurhistorie is het plan voor de ontwikkeling van het woongebouw aan de Veldhovenring 39, op de plek van de voormalige directeurswoning, beoordeeld in samenhang met het plan voor de herontwikkeling van de Wilhelminaschool aan de Veldhovenring 37. De Wilhelminaschool noch de directeurswoning zijn aangewezen als gemeentelijk monument en genieten dus geen formele bescherming tegen sloop. Voor aanwijzing als monument is vanuit cultuurhistorische overwegingen ook geen aanleiding geweest. Er is een afweging gemaakt tussen behoud van gebouwen met enige cultuurhistorische waarde en het creëren van ruimte voor woningbouw en er is een goede balans gevonden door de school te behouden en te herontwikkelen tot woningbouw en op de plek van de directeurswoning een nieuw woongebouw mogelijk te maken. De waarden van het gebied en de aangrenzende bebouwing, evenals de ligging van de planlocatie aan een Frankische driehoek en naast het pand aan de Groeseindstraat 108 - 110, zijn in ogenschouw genomen bij de beoordeling en onderbouwing van dit bestemmingsplan. De historische structuur blijft onaangetast en de voormalige directeurswoning beschikt ook niet over zodanige kwaliteiten dat deze gehandhaafd zou moeten worden. Ook de Omgevingscommissie heeft positief geoordeeld over de omvang en situering van de bouwmassa aan het Groeseindpark: “Met de nieuwe bebouwing wordt de parkwand afgemaakt en ontstaat ook aan deze zijde een herkenbare begrenzing. Aan de andere zijde grenst het plan aan de tot

		woningen getransformeerde school. Hier is een gezamenlijke (groene) binnenplaats/binnentuin voor de schoolwoningen en de nieuwbouw. De bouwmassa kenmerkt zich door een getrappt volume wat oploopt richting de Veldhovenring. Het hoogte accent is hier te legitimeren omdat het een markant hoekpunt betreft. De aftrapping zorgt voor een zachte aansluiting op de bestaande woningen aan de noordkant en maakt het mogelijk dat er nog genoeg zonlicht valt in de binnentuin.” Gelet op het voorgaande stellen wij ons op het standpunt dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van cultuurhistorische waarden.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze is ongegrond. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van cultuurhistorische waarden.
6.8	<i>Zienswijze – verhouding plan tot nota Linten in de Oude Stad</i>	Reclamanten stellen dat de Tilburgse linten van groot historisch belang zijn voor de stad. Toen de linten aangetast dreigden te worden met grote appartementencomplexen is er een beleidsvisie opgesteld om de linten hiertegen te beschermen, zo ook de Veldhovenring. Reclamanten zijn van mening dat de gemeente zich aan het eigen beleid moet houden en de historische uitstraling van de linten moet beschermen, de perceelsgewijze bouwwijze moet behouden, diversiteit van woningen aan de linten moet behouden en bevorderen, ensembles moet beschermen en verwanding tegen moet gaan.
	<i>Reactie gemeente</i>	In de toelichting van het bestemmingsplan is uitvoerig omschreven op welke wijze rekening is gehouden met de Structuurvisie Linten in de Oude Stad. Samenvattend: de Structuurvisie biedt ruimte voor maatwerk. Onder voorwaarden kunnen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in de linten. De structuurvisie biedt hiervoor een beoordelingskader. In de Structuurvisie worden nieuwe ontwikkelingen ingedeeld op basis van invloed van het plan op de omgeving en de meerwaarde van het plan voor de omgeving (korrel 1 t/m 3). Het plan voor het appartementengebouw aan de Veldhovenring 39 valt tussen korrel 2 (K2) en korrel 3 (K3). Nieuwbouw met een dergelijke omvang is volgens de structuurvisie passend in bedrijvige linten, maar betreft maatwerk. De Veldhovenring is in de Structuurvisie aangeduid als bedrijvig lint. Dat betekent onder andere dat op deze plek een centrum-stedelijke ontwikkeling wordt nagestreefd. Voor de volledigheid volgen hierna de door reclamanten aangehaalde punten, zoals in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen: • zorg voor cultuurhistorische structuur en het erfgoed: het naastgelegen project (dat oorspronkelijk fase 1 was van de ontwikkeling) heeft ervoor gezorgd dat de school als gebouw, wat overigens geen monument is, blijft behouden. De Omgevingscommissie heeft op 15 juli 2020 in haar advies op een voorgaande versie van het plan aangegeven dat de directeurswoning “in zichzelf onvoldoende kracht bezit voor behoud”. Tevens heeft de OC aangegeven dat een onderscheid in onderbouw en bovenbouw aansluit bij de Tilburgse basishoogte van twee lagen met kap en dat het plan op die wijze refereert aan de oude directeurswoning; • behoud en bevordering van diversiteit van wonen, respect voor historische perceelsgewijze bouw door beperking van appartementenbouw: het woningprogramma op deze locatie ondersteunt de diversiteit en voldoet aan het woonbeleid van de gemeente. De opzet van het gebouw reflecteert de oorspronkelijke perceelmaat van de linten door individuele woningen zoveel mogelijk herkenbaar te maken in het ontwerp.

		• het historische karakter van linten als woonkwaliteit behouden: het programma van het project is wonen, waarmee de woonfunctie en het draagvlak voor voorzieningen wordt ondersteund; • beperking van de breedte en hoogte, tegengaan van verwanding: het plan is vormgegeven als een naar de omgeving afbouwend en opgedeeld gebouw. Het gebouw heeft een oriëntatie, korrel en hoogte die past bij de bestaande omgeving.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze is ongegrond. Het plan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Linten in de Oude Stad.
6.9	<i>Zienswijze – financieel belang ontwikkelaar gaat boven belang woonomgeving</i>	Reclamanten zijn van mening dat hun woonomgeving wordt aangetast doordat er teveel woningen worden gebouwd, en doordat de toekomstige bewoners hier slechts korte tijd wonen. Volgens reclamanten zullen zij vertrekken zodra er een ruimere en beter betaalbare woning is gevonden en ontwikkelen de toekomstige bewoners hierdoor geen binding met de wijk. Omdat de projectontwikkelaar heeft aangegeven dat een kleiner programma voor hem niet rendabel is, zijn reclamanten van mening dat het financieel belang van de ontwikkelaar boven het belang van de woonomgeving is gesteld.
	<i>Reactie gemeente</i>	Centraal in de Woonvisie staat de gemeentelijke opgave om te voorzien in een compleet en gevarieerd palet aan woonmilieus. Door de toevoeging van middeldure en dure woningen levert deze ontwikkeling een goede bijdrage aan de behoefte in het woningmarktgebied Oud Noord zoals ook blijkt uit het gebiedsprofiel wonen uit september 2021 voor dit gebied. De woonmilieus vormen de basis voor een voldoende gedifferentieerd woningaanbod, waarin zo veel mogelijk inwoners passende woonruimte kunnen vinden. Dit betekent dat we ook ruimte bieden aan inwoners die een start op de woningmarkt moeten maken. We streven naar een gedifferentieerd aanbod op het niveau van de wijk waardoor ook doorstroming binnen wijken en buurten mogelijk is. We nemen daarom afstand van de stelling dat toekomstige bewoners geen binding zullen krijgen met de wijk.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze is ongegrond. De ontwikkeling draagt bij aan een gedifferentieerd woningaanbod op het niveau van de wijk.