

Notitie behandeling zienswijze bestemmingsplan 'Centrum Zuid 2008, 5e herz. (Bisschop Zwijsenstraat 22)'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Zuid 2008, 5e herz. (Bisschop Zwijsenstraat 22)' heeft van maandag 14 november 2022 tot en met dinsdag 27 december 2022 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door één ieder. Bij de gemeente zijn gedurende de periode van tervisielegging twee zienswijzen ingekomen. Eén tegen het ontwerpbestemmingsplan en één tegen het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder. 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 zienswijzen; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

N.B.: in verband met de toepassing van de Algemene Verordening Gegevensbescherming zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

Zienswijze 1: bewoner Bisschop Zwijsenstraat 10

1.	<i>Zienswijze – Vrees voor aantasting Vrijheidspark en de sociale veiligheid</i>	Het gebouw is massaal en steekt ver door in het Vrijheidspark waardoor het beeld van het park wordt aangetast. Door de smalle doorgang van de Bisschop Zwijsenstraat naar het Koningsplein is vrees voor aantasting van de sociale veiligheid. De afsluiting van de toegang van het park (tijdens zonsondergang en zonsopgang) wordt verplaatst naar het einde van de nieuwe bebouwing waardoor er een doodlopende steeg ontstaat. Deze locatie is aantrekkelijk voor overlast bezorgende mensen. Door de verkaveling aan te passen kan worden voorkomen dat de bebouwing minder massaal wordt en dat de waardevolle esdoorn en monumentale es niet hoeven te worden gekapt.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het plan is een uitwerking van een lang gekoesterde wens om de bebouwing ter plekke weer te completeren. Daarbij is de structuur van smalle achterbouwen aan de panden aan deze zijde van de Bisschop Zwijsenstraat, waarvan de kapel deel uitmaakt, als referentie en inspiratie gebruikt. De bouwmassa en opzet van het plan voegen zich zowel in de Bisschop Zwijsenstraat als in de erachter gelegen bebouwing. Dat rechtvaardigt eveneens de diepere bebouwing. De verbinding tussen de Koningsplein en de Muzetuin is een informele, maar wel belangrijke verbinding. Het informele karakter wordt benadrukt door deze route niet als straat, maar als steeg vorm te geven. Daarbij hoort een bescheiden maar prettige maat, in overeenstemming met de functie van de verbinding. De maat van het huidige verharde pad wordt gehandhaafd c.q. gecontinueerd langs het nieuwe plan. De woningen hebben, door de bebouwing in de diepte van het perceel, uitzicht op en ontsluiting aan de steeg. Door middel van 'ogen op straat' heeft dit onderdeel van het totale plan een positieve invloed op de sociale controle en veiligheid van deze route. Dat is een grote verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. De steeg is tevens voorzien van verlichting (zie onderstaande tekening). De stelling van reclamant wordt niet gevolgd.



Conclusie

De zienswijze is ongegrond. De grootte van het gebouw is niet onaanvaardbaar en passend in deze situatie.

2. Zienswijze – omgevingsdialoog

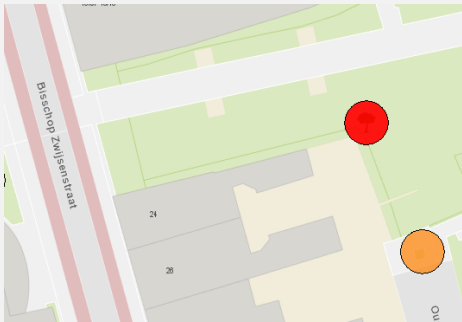
De omgevingsdialoog is op een onzorgvuldige wijze verricht. Er is enkel medegedeeld dat er 7 appartementen gebouwd gaan worden. Voor vragen is verwezen naar een tijdelijke website en er is aangegeven dat er zienswijzen kunnen worden ingediend als het plan ter inzage ligt. Ook stelt de reclamant dat ontwikkelaar zich 'verschuilt' achter de corona-maatregelen en de omgevingsdialoog anders had kunnen voeren in plaats van enkel de mogelijkheid om een formulier in te vullen. In het verslag (bijlage 11 van de toelichting) is aangegeven dat er op 20 januari 2021 contact is opgenomen naar aanleiding van de reactie van reclamant. Dit is niet het geval, er is geen contact opgenomen om de plannen te bespreken. Dit is aantoonbaar.

Reactie gemeente

Volgens de 'Richtlijn omgevingsdialoog bij ruimtelijke plannen' is het uitgangspunt bij dit soort kleine plannen om een schriftelijke omgevingsdialoog te voeren. Een uitgebreidere vorm van een omgevingsdialoog (bijvoorbeeld een informatiebijeenkomst) is niet het uitgangspunt. Tijdens de coronapandemie was het -gelet op de landelijke maatregelen- bovendien onmogelijk om een fysieke informatiebijeenkomst toe te passen.

Men heeft de gelegenheid gekregen om schriftelijk te reageren op het plan. Reclamant heeft hier gebruik van gemaakt op 21 december 2020. Hij heeft toen aangegeven dat er weinig informatie over het inhoudelijke plan en de consequenties beschikbaar was. Ook niet op de website. Hierover zou de ontwikkelaar in gesprek gaan met de reclamant. Dit contact heeft op 26 januari 2021 plaatsgevonden en niet op 20 januari 2021 zoals vastgelegd in het verslag omgevingsdialoog.

Dit blijkt uit de mailwisseling (zie onderstaande knipsel) tussen reclamant en de ontwikkelaar d.d. 27 januari 2021 waarin wordt gerefereerd naar dit contact. De ontwikkelaar en reclamant hebben het gehad over de kostenverdeling van de bouwweg in relatie tot het bouwproject op nummer 18-20. Daarnaast geeft de ontwikkelaar ook aan dat er is gesproken over de plannen van nummer 22.

		RE: Kosten t.b.v. verdeelsleutel bouwplaats  Aan  Beantwoorden Allen beantwoorden → Doorsturen  wo 27-1-2021 16  Klik hier om afbeeldingen te downloaden. Om uw privacy te beschermen, zijn enkele afbeeldingen in dit bericht niet automatisch gedownload. Beste  Ook mijn dank voor het constructieve overleg over de kostenverdeling van de bouwweg wat wij als goede buurmannen hadden. Afspraken hieromtrent zijn onderstaand correct weergegeven. Terug naar huis hield ik wel een beetje vreemd gevoel over aan het staartje van het gesprek, nadat wij overeenstemming hadden bereikt over de kostenverdeling. Hierin gaven jullie aan bezwaar te gaan maken op de aan ons door de gemeente Tilburg verstrekte bouwvergunning, wat vanzelfsprekend jullie recht is. Mocht jullie bezwaar om wat voor reden dan ook worden toegekend, ontstaat voor ons de situatie dat wij wel een bouwweg hebben aangelegd en betaald voor ons bouwproject op nummer 18-20, terwijl er geen bouwproject komt. Dat is voor ons natuurlijk niet acceptabel en ook niet in lijn met de door ons gevoerde gesprekken op basis van redelijkheid en billijkheid. De kostenverdeling is er op gebaseerd dat ook wij een bouwproject zullen hebben op nummer 18-20. Indien ons bouwproject op 18-20 er om wat voor reden dan ook niet komt, zal de verdeelsleutel anders moeten worden. De aangelegde bouwweg heeft dan voor dan voor een groter deel van de kosten alleen ten dienste van jouw bouwproject op nummer 16 gestaan. Het lijkt mij dan ook niet meer dan redelijk om aan onderstaande afspraken toe te voegen dat Nico de Bont BV de overeengekomen uitbetaling zal doen op het moment dat met de realisatie van ons bouwplan is gestart. Met vriendelijke groeten, 
	Conclusie	<i>De zienswijze is ongegrond. De omgevingsdialog is op de juiste wijze gevoerd. Het uitgangspunt bij kleine plannen is om de dialoog schriftelijk te voeren. Bovendien hebben reclamant en ontwikkelaar wel contact gehad op 26 januari 2021, dit is aangetoond door middel van mailwisseling.</i>
3.	Zienswijze – geen sprake van en zeer zwaarwegend algemeen maatschappelijk belang voor het kappen van de bomen	Voor het kappen van de waardevolle esdoorn en de monumentale es moet de noodzaak worden aangetoond. Er moet sprake zijn van een zwaarwegend algemeen maatschappelijk belang. De financiële afhankelijk voor het handhaven van de bomen door minder bouwvolume te realiseren is nergens onderbouwd. Er is verder geen onderzoek gedaan naar minder volume zodat de bomen kunnen worden gered. Dit blijkt uit de ingediende aanvraag/melding omgevingsvergunning onder punt 2. Het antwoord op de vraag “heeft u alternatieven onderzocht om de boom te kunnen behouden” en “heeft u het kappen van de bomen met omwonenden besproken” is: nee.
	Reactie gemeente	De twee bomen zoals hieronder aangeduid kunnen niet worden behouden, vanwege de beoogde ontwikkeling. De rode cirkel is de monumentale boom en de oranje cirkel is de esdoorn met een basiswaarde van de Boomwaardezoneringskaart (BWZ).  Er is een zorgvuldige belangenafweging gemaakt tussen het behoud van de bomen in het belang van de klimaatdoelstellingen en de herontwikkeling van deze locatie. In 2018 heeft het college hierover een besluit genomen. Gelet op de onderstaande punten weegt het belang van de herontwikkeling van deze locatie zwaarder: - waarbij de nieuwbouw en het reftergebouw aan de noordzijde de entree vormt naar het Vrijheidspark en de eerder ontstane opening in de bebouwingsstructuur van de Bisschop Zwijsenstraat 22 kan worden hersteld; - de versterking van de sociale veiligheid in het Vrijheidspark;

	- de financiële noodzaak om het aantal woningen te vergroten. Met minder woningen is het plan financieel niet haalbaar. Daaruit is voortgekomen dat de twee bomen zoals hierboven aangegeven, moeten worden gekapt op voorwaarde dat het totale plan per saldo een positieve bijdrage levert aan de klimaatadaptatie doelstellingen van de gemeente. In het op dat moment geldende bomenbeleid hield dit in dat de bomen moesten worden gecompenseerd. Inmiddels zijn er drie nieuwe bomen in het Vrijheidspark geplant. Voorts wordt in het nieuwbouwplan een polderdak (groen dak) gerealiseerd dat ook water bergt. Rondom het gebouw wordt voorzien van beplanting met ecologische waarde. Daarnaast worden zonnepanelen geplaatst op het dak dat bijdraagt aan de duurzaamheid. Het plan levert daardoor, ondanks de kap van de twee bomen, toch een positieve bijdrage aan de klimaatadaptatie. Tevens is het alternatief onderzocht om de bomen te verplanten. Door Copijn Boomspecialisten ins een verplantingsonderzoek (bijlage 4 van de toelichting) uitgevoerd naar de monumentale es, om te zien of het mogelijk was om deze boom te verplanten naar een andere locatie in het Vrijheidspark. De levensverwachting van de boom is in 2017 geschat op 10 jaar. Hieruit volgt een negatief verplantadvies, het is onvoldoende verantwoord om de boom te verplanten gelet op de kwaliteitsproblemen. Bij het invullen van het formulier van de melding/aanvraag omgevingsvergunning heeft de ontwikkelaar per abuis 'nee' ingevuld op de vraag of er gekeken is naar alternatieven om de bomen te behouden. Dit is volgens hem wel gedaan. Als de bomen behouden worden dan kunnen er minder woningen worden gerealiseerd. In dat geval wegen de kosten niet op tegen de baten en is het plan financieel niet haalbaar.
<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Er is wel sprake van een zwaarwegend algemeen maatschappelijk belang. Hierover is een belangenafweging geweest en een collegebesluit genomen in 2018.</i>

Zienswijze 2: bewoner Anna Paulownahof 71

1.	<i>Zienswijze – Vrees voor gezondheid</i>	Het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere grenswaarde Wet geluidhinder brengt gezondheidsrisico's met zich mee. Een langdurige blootstelling aan toenemende geluidshinder heeft invloed op het gehoor, de fysieke gezondheid, de geestelijke en de sociale gezondheid. Hierdoor heeft reclamant last van een verminderde arbeidsproductiviteit. Ze heeft onlangs een burn-out gehad.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde is genomen voor de nieuw te bouwen woningen. Deze nieuwe woningen worden middels de randvoorwaarden uit dit besluit beschermd tegen wegverkeerslawaai (met name voor wat betreft het geluid in de woningen). Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden is niet van toepassing op de woning van de reclamant. Een ontwerpbesluit hogere grenswaarde wordt niet genomen omdat er sprake is van een toename van geluidniveaus. Op grond van de Wet geluidhinder moet er, als er woningen worden gerealiseerd binnen een zone van wegen (wegverkeer) met een bestaande hoge geluidbelasting (boven de voorkeursgrenswaarde), een besluit hogere grenswaarden genomen worden. Daarbij dient te worden voldaan aan de aanvullende randvoorwaarden uit het besluit voor de nieuw te bouwen woningen. Een

		hogere grenswaarde geluid wordt dus vastgesteld op de gevels van de nieuw te bouwen woningen, om een goed woon- en leefklimaat van de nieuwe bewoners te waarborgen. Daarnaast leidt in deze specifieke situatie de realisatie van dit plan ook niet tot een toename van de geluidniveaus op de woning van de reclamant. De verkeersaantrekkende werking van het plan is verwaarloosbaar t.o.v. de bestaande verkeersintensiteiten, en de woning van de reclamant is niet gelegen aan de wettelijk gezoneerde wegen (Bisschop Zwijssenstraat) waarvoor het besluit hogere grenswaarden genomen wordt. Het is zelfs aannemelijk dat de geluidbelasting op de woning van de reclamant af zal nemen. Dit als gevolg van het realiseren van de nieuwe bebouwing en het parkeerdek tussen het appartementencomplex waar reclamant woonachtig is en de Bisschop Zwijssenstraat.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Het genomen besluit hogere grenswaarden is niet van toepassing op de woning van de reclamant. Daarnaast is het zeer aannemelijk dat als gevolg van het plan de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de woning van de reclamant zelfs af zal nemen.</i>

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond.

Bijlagen:

-