

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan 'Reeshof Oost 2010, 2^e herz. (Bergeijkstraat) '

Het ontwerpbestemmingsplan 'Reeshof Oost 2010, 2^e herz. (Bergeijkstraat) ten behoeve van de bouw van een gezondheidscentrum en appartementen heeft van maandag 27 december 2021 tot en met maandag 7 februari 2022 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder. Bij de gemeente zijn gedurende de periode van tervisielegging 2 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk. Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

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

Zienswijze 1: bewo(o)n(st)er Dubbeldamstraat 19

1.	<i>Zienswijze – parkeren onvoldoende</i>	Reclamant is van mening dat er te weinig rekening wordt gehouden met de bestaande parkeeroverlast in de buurt en dat de bewoners niet worden gehoord. Reclamant geeft aan dat voor 55 appartementen en 20 behandelkamers er gemiddeld 125 parkeerplaatsen benodigd zijn, terwijl er maar 75 parkeerplaatsen worden aangelegd. Reclamant geeft aan dat de overige bezoekers in de wijk zullen gaan parkeren, waarvoor onvoldoende parkeerplaatsen zijn. Reclamant heeft tijdens de informatiebijeenkomsten de optie tot het bouwen van een parkeergarage onder het complex gegeven, maar hier is niets mee gedaan.
	<i>Reactie gemeente</i>	Er is voor dit bestemmingsplan een verkeers- en parkeeronderzoek uitgevoerd door Goudappel (Verkeersonderzoek GC Reeshof d.d. november 2021). Dit is onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Bij dit onderzoek is ook de toekomstige ontwikkeling aan de Dubbeldamstraat betrokken. Deze ontwikkeling maakt echter geen onderdeel uit van het nu ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan, dat enkel betrekking heeft op de ontwikkeling van zorgcentrum en appartementen aan de Bergeijkstraat. Het onderzoek richt zich op de parkeerplaatsen in de directe omgeving van het plangebied, de Bergeijkstraat, Bommelstraat en Bunschotenstraat (direct aangrenzend aan het plangebied). Uit het onderzoek blijkt dat de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling samen met de bestaande behoefte op het maatgevende moment 148 parkeerplaatsen bedraagt. Hierbij is gebruik gemaakt van dubbeltelling. In de bestaande situatie is de parkeerbehoefte op het maatgevende moment 57 parkeerplaatsen. Dit resulteert in een aanvullende parkeerbehoefte van 91 parkeerplaatsen. Omdat gedurende het opstellen van het bestemmingsplan en de planontwikkeling vele maatregelen als gevolg van COVID-19 van kracht waren was het niet mogelijk om op basis van onderzoek de werkelijke representatieve restcapaciteit te bepalen. Om toch een zo betrouwbaar mogelijk beeld van de restcapaciteit te krijgen is voor de bestaande situatie op basis van de gemeentelijke parkeernormen en de kencijfers van het CROW de parkeerbehoefte bepaald. Deze is afgezet tegen de beschikbare capaciteit. Om de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen en het gezondheidscentrum worden nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt gebruik gemaakt van restcapaciteit in de bestaande parkeercapaciteit. Het uitgangspunt is dat de bestaande parkeercapaciteit

		inclusief de parkeerbehoefte van de ontwikkeling voor maximaal 85% vol mag staan. De parkeerbehoefte wordt gerealiseerd door op eigen terrein 51 parkeerplaatsen aan te leggen en in het openbaar gebied aan de Bergeijkstraat 10 parkeerplaatsen aan te leggen en voor de overige parkeerplaatsen gebruik te maken van de bestaande restcapaciteit in het gebied. Reclamant is woonachtig op ca. 100-150 meter van het plangebied. Dit gedeelte van de straat is niet meegenomen in het verkeers- en parkeeronderzoek. Het is niet aannemelijk dat bezoekers en bewoners van het complex in de Bergeijkstraat hun parkeerplaats in de directe omgeving van de woning van reclamant gaan zoeken.
	<i>Conclusie</i>	Naar verwachting zal reclamant geen parkeeroverlast ondervinden door deze ontwikkeling. De parkeerplaatsen worden aangelegd op het eigen terrein (51 stuks) en 10 stuks in de Bergeijkstraat. Voor het overige kan gebruik worden gemaakt van de bestaande restcapaciteit in het gebied.

Zienswijze 2: bewo(o)n(st)er Buurmalsenlaan 201

2.	<i>Zienswijze – parkeren onvoldoende</i>	Reclamant stelt dat er momenteel al parkeerproblemen in de wijk zijn, die het gevolg zijn van het archaïsche beginsel dat ieder huis slechts 1 auto heeft. Door de bouw van een gezondheidscentrum en 55 extra appartementen zal het onmogelijk worden nog een parkeerplaats in de wijk te vinden. De gemeente heeft herhaaldelijke verzoeken van omwonenden naast zich neergelegd.
	<i>Reactie gemeente</i>	De gemeente maakt gebruik van vastgestelde parkeernormen, die zijn opgenomen in de Nota parkeernormen Tilburg 2017 en zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het landelijk Kennisplatform CROW. Voor appartementen in de sociale huursector betreft dit 0,8 parkeerplaats per woning, voor appartementen met een bvo van minder dan 70 m2 is de norm 1,4 parkeerplaats per woning en voor appartementen tussen 70 en 130 m2 betreft het 1,6 parkeerplaats per woning. Deze cijfers zijn inclusief bezoek (0,3 pp per woning). Het is dus niet zo dat wij in alle gevallen uitgaan van 1 parkeerplaats per woning. Het parkeren voor de ontwikkeling zal plaatsvinden op het eigen terrein aan de Bergeijkstraat waar 51 parkeerplaatsen worden aangelegd, het aantal parkeerplaatsen op de Bergeijkstraat wordt uitgebreid met 10 parkeerplaatsen en de overige parkeervraag wordt in de bestaande parkeercapaciteit gefaciliteerd. Zie hiervoor onze reactie bij zienswijze 1. Reclamant is woonachtig op ca. 150-200 meter van het plangebied. Dit gedeelte van de wijk is niet meegenomen in het verkeers- en parkeeronderzoek omdat dit op te grote afstand van het plangebied is gelegen. Het is niet aannemelijk dat bezoekers en bewoners van het complex in de Bergeijkstraat hun parkeerplaats in de directe omgeving van de woning van reclamant gaan zoeken.

	<i>Conclusie</i>	Naar verwachting zal reclamant geen parkeeroverlast ondervinden door deze ontwikkeling. De parkeerplaatsen worden aangelegd op het eigen terrein (51 stuks) en 10 stuks in de Bergeijkstraat. Voor het overige kan gebruik worden gemaakt van de bestaande restcapaciteit in het gebied.
--	------------------	--

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.