

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Piushavengebied 2009, 11^e herziening (Galjoenstraat Noord 2023) "

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Piushavengebied 2009, 11^e herziening (Galjoenstraat Noord 2023)" heeft ter inzage gelegen van woensdag 27 december 2023 tot en met dinsdag 6 februari 2024. Tijdens deze periode zijn er in totaal twee schriftelijke zienswijzen ingekomen. Hierna volgt een samenvatting van de zienswijzen, het standpunt van het gemeentebestuur en de conclusie aangaande de beoordeling. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze, er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden. Zienswijzen van natuurlijke personen zijn geanonimiseerd.

2. Zienswijzen

Zienswijze 1 (ontvangen op 5 februari 2024)

a. Hoogte bebouwing.

Grenzend aan de percelen van indieners van zienswijzen (Hoogvensestraat 52, 54, 56a) mag een bungalow worden gerealiseerd met een bouwhoogte van maximaal 4 meter. In het vigerend bestemmingsplan Piushavengebied 2009 was de grond direct achter de woningen bestemd als erf, waarop geen gebouwen waren toegestaan. Dat stuk grond diende de afstand te bewaren van de reeds gerealiseerde woningen tot het nieuw te bouwen project. Dat blijkt ook uit het plan van Interfour BV waarin was voorzien in een groen parkje voor bewoners rondom de Galjoenstraat. Een bungalow van 4 m hoog is onwenselijk voor indieners van zienswijzen. Het belemmert het uitzicht, haalt lichtinval weg en straalt warmte af.

Standpunt gemeentebestuur

Het is niet juist dat grenzend aan percelen van indieners van zienswijzen volgens het ontwerp bestemmingsplan een bungalow van maximaal 4 meter mag worden opgericht. De maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter. Voor de gronden direct grenzend aan de percelen van indieners van zienswijzen geldt nu het vigerend bestemmingsplan 'Piushavengebied 2009, 1e wijziging (Galjoenstraat noord deel 1)'. Hierin hebben de gronden een bestemming 'Gemengd'. Op de gronden zijn tot op de perceelgrens bouwwerken van algemeen nut toegestaan tot een hoogte van maximaal 3,50 meter. De maximale bouwhoogte wordt volgens het bestemmingsplan wat nu in procedure is maximaal 3,30 meter. Het wordt dus lager dan dat wat nu is toegestaan.

Indiener van zienswijze heeft bij de behandeling van het bestemmingsplan 'Piushavengebied 2009, 7e herziening (Galjoenstraat Noord)' bij de Raad van State gesteld dat men zich niet kan verenigen met een bouwhoogte van 3,30 meter. Dat betrof hetzelfde plangebied. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelde daar onder meer over:

De Afdeling is van oordeel dat de raad een bouwhoogte van 3,3 m voor deze woning heeft mogen vaststellen. Hierover is in het verweerschrift en de zienswijzennota namelijk vermeld dat een bouwhoogte van 3,3 m noodzakelijk is vanwege de gestelde eisen in het Bouwbesluit over de vrije hoogte en de benodigde dakisolatie.

Ons standpunt blijft hierin hetzelfde. De maximale bouwhoogte van 3,30 meter is noodzakelijk vanwege de wettelijke eisen over de vrije hoogte en benodigde dakisolatie. Gezien het bovenstaande blijft een maximale bouwhoogte van 3,30 meter gehandhaafd.

b. Strijdigheid met het beleid SV Linten in de Oude Stad.

Het plangebied valt voor een deel (grond direct achter woning van indieners zienswijzen) binnen 'rustige linten' van de structuurvisie Linten in de Oude Stad. Gelet op de breedte van de bebouwing (meer dan 16,5 meter), is sprake van bouwtype K3, waarbij het uitgangspunt (bijlage 7) geldt: "het plan zorgt voor extra toegang openbare/collectieve ruimte". Ten aanzien van het vigerende bestemmingsplan zorgt het ontwerpbestemmingsplan juist niet voor extra toegang tot openbare/collectieve ruimten, maar wordt de openbare/collectieve ruimte beperkt. Er wordt derhalve niet voldaan aan de Structuurvisie Linten in de Oude Stad.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn hoogtes opgenomen tot 10,00 meter. Dat komt niet overeen met hetgeen gesteld is in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan ingevolge de Structuurvisie. Een hoogte tot 10,00 meter zou op grond van de Structuurvisie enkel gelden voor vrijstaande woningen, terwijl uit dezelfde toelichting blijkt dat er geen vrijstaande woningen zullen worden gerealiseerd.

Standpunt gemeentebestuur

Indiener van zienswijze heeft dit argument ook aangehaald bij de behandeling van het bestemmingsplan 'Piushavengebied 2009, 7e herziening (Galjoenstraat Noord)' bij de Raad van State. Dat betrof hetzelfde plangebied. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelde daarover:

De Hoogvensestraat is in de structuurvisie aangeduid als Rustige linten. Een deel van de noordelijke ontsluiting van het plangebied op de Hoogvensestraat heeft ook deze aanduiding gekregen.

De structuurvisie ziet op bebouwingslinten en alleen de noordelijke ontsluitingsweg van het plan ligt in het in de structuurvisie aangewezen gebied "Rustige linten". Slechts een zeer beperkt deel van het plangebied ligt dus in gronden die in de structuurvisie zijn aangeduid. Het plan voorziet niet in bebouwing op deze gronden. Voor de gronden die zijn aangeduid als "Rustige linten" ligt het accent in de structuurvisie verder op de functie wonen. Daarin voorziet het plan ook. Van strijd met de structuurvisie is dus geen sprake. Het betoog slaagt niet.

Mede gezien het bovenstaande wordt niet ingezien dat er strijdigheid zou zijn met de Structuurvisie Linten in de Oude Stad. Met uitzondering van de noordelijke ontsluitingsweg valt het hele plan niet binnen een aangeduid lint volgens de Structuurvisie Linten. Deze is hier dan ook niet van toepassing. Er is dan ook geen strijdigheid mee.

c. Strijdigheid met het beleid Stedenbouwkundige visie Piushaven, Omgevingsvisie, beleidskader programma 013 parken en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wat betreft klimaat.

De Structuurvisie gaat in op het probleem dat het ontwikkelen van vastgoed primair bij de ontwikkelaars ligt, welke ontwikkelaar vervolgens ruime vrijheid krijgen om in meer of mindere mate te scoren op eigen gekozen duurzaamheidsaspecten. De Structuurvisie meldt dat het nodig is dat voortaan anders wordt ontwikkeld door onder meer doortastende klimaatkeuzes te maken. Of, en zo ja, op welke manier die klimaatkeuzes zijn gemaakt, volgt op geen enkele manier uit het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Juist vanwege het veranderende klimaat is de taak weggelegd om ook op planniveau doortastende klimaatkeuzes te maken. Het ontwerp bestemmingsplan geeft daar geen blijk van. Het realiseren van een bungalow geeft, in vergelijking met het voorgaande plan tot verwezenlijking van een tussengelegen parkje, eerder blijk van het achterwege laten van de vereiste klimaatkeuzes.

Ook vanuit de Omgevingsvisie Tilburg 2040 blijkt dat er moet worden geanticipeerd op de effecten van klimaatverandering. De conclusie uit de toelichting luidt dat voldaan wordt aan de Omgevingsvisie, maar er wordt niet inzichtelijk gemaakt op welke wijze.

Verder wordt verwezen naar de uitvoeringsagenda klimaatadaptie Tilburg, waarin wordt aangegeven dat Tilburg een van de heetste plekken in Nederland is, hitteoverlast een direct gevaar voor de volksgezondheid heeft en gebieden met veel verharding en weinig groen extreem warm blijven tijdens hittegolven. In de uitvoeringsagenda wordt aangegeven dat de stad snel groener gemaakt wordt.

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in woningen met parkeerplaatsen. Boven de parkeerplaatsen worden particuliere tuinen gerealiseerd. Deze tuinen komen klimaatverandering niet ten goede omdat bewoners zelf kunnen bepalen hoe die tuinen worden ingericht (mogelijk volledig bestraat). Het kan niet zo zijn dat klimaatkeuzes geheel geen rol spelen in dit bestemmingsplan.

Volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant dient een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling van wonen een onderbouwing te bevatten waaruit blijkt dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen- werken of voorzieningen bevordert onder andere een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving en houdt daarnaast rekening met klimaatverandering waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor opvang van water. Het voorliggende bestemmingsplan houdt onvoldoende rekening met klimaatverandering. Op de onderwerpen hittestress en opvang van water wordt in het geheel niet ingegaan.

Gevraagd wordt om alsnog dergelijke voorzieningen te treffen.

Standpunt gemeentebestuur

In de planregels is bepaald dat de gronden welke bestemd zijn als 'Verkeer-verblijf' voor maximaal 70% mogen worden verhard en dat minimaal 30% voor groenvoorzieningen ingericht dient te worden. Het plan biedt daarmee voldoende garantie om groen aan te leggen en daarmee hittestress te voorkomen.

Indiener van zienswijze heeft dit argument ook aangehaald bij de behandeling van het bestemmingsplan 'Piushavengebied 2009, 7e herziening (Galjoenstraat Noord)' bij de Raad van State. Dat betrof hetzelfde plangebied. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelde daarover:

Uit artikel 3.1.1, aanhef en onder b, van de planregels volgt dat minimaal 30% van de voor "Verkeer - Verblijf" aangewezen gronden moeten worden ingericht als groenvoorziening. Om tegemoet te komen aan de klimaatdoelen in zijn algemeenheid en de klimaatdoelstellingen in de stedenbouwkundige visie, heeft de raad deze planregel vastgesteld, zo staat in het verweerschrift. [appellant sub 1] heeft niet onderbouwd of toegelicht waarom dit percentage te laag zou zijn. In de enkele stelling dat dit percentage, gelet op de klimaatdoelen, te laag is, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad een hoger percentage had moeten opnemen. Daarbij betreft de Afdeling dat op pagina 11 van de stedenbouwkundige visie met als kopje "Duurzaam" geen percentages zijn opgenomen ten aanzien van het realiseren van groenvoorzieningen. Het betoog slaagt niet.

Verder wordt opgemerkt dat de ontwikkelaar voornemens is groenvoorzieningen te realiseren boven de parkeerplaatsen. Voor deze groenvoorzieningen zal een instandhoudingsverplichting gelden voor de bewoners. De tuinen boven de parkeerplaatsen zijn een goed voorbeeld van efficiënt ruimtegebruik.

Indiener van zienswijzen maakt een vergelijking tussen het realiseren van een bungalow en het voorgaande plan tot verwezenlijking van een tussengelegen parkje. Deze vergelijking gaat niet op, aangezien in het voorgaande bestemmingsplan eveneens bebouwing en verharding mogelijk is.

Gezien het bovenstaande wordt niet ingezien dat niet voldaan wordt aan genoemde beleidsstukken over klimaat.

Conclusie

De zienswijze onder 1 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 (ontvangen op 6 februari 2024)

a. Verschillen in uitgangspunten

Aan Galjoenstraat 39a is een metaalbedrijf gevestigd. De raad van de gemeente Tilburg heeft op 23 mei 2022 een bestemmingsplan vastgesteld voor Galjoenstraat Noord. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft het besluit op 5 juli 2023 vernietigd. De Afdeling overwoog daarbij dat onvoldoende gewaarborgd is dat voor woningen 1 t/m 3 in bouwblok C een aanvaardbaar buitenklimaat gerealiseerd kan worden. Dezelfde woningen zouden een geluidwerende werking moeten hebben voor de achtergelegen woningen. Het niet kunnen realiseren van de woningen 1 t/m 3 in bouwblok C betekende dat hun geluidwerende werking niet gerealiseerd kon worden en daardoor de achterliggende woningen eveneens niet gerealiseerd konden worden. Hierdoor is dat bestemmingsplan vernietigd.

In het thans voorliggende bestemmingsplan wordt dit probleem opgelost door muren te bouwen dan wel te handhaven. In het akoestisch onderzoek wordt gesteld dat met het treffen van deze voorzieningen tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren van de Afdeling Bestuursrechtspraak. Verder wordt gesteld dat de uitgangspunten die aan dit onderzoek ten grondslag liggen nagenoeg dezelfde zijn als die ten grondslag lagen aan het eerder door het metaalbedrijf ingebrachte TEC-onderzoek. Er is niet gemotiveerd welke verschillen in uitgangspunten bestaan en waarom die gemaakt konden worden.

Standpunt gemeentebestuur

Omdat de gemeente niet opdrachtgever is van het geluidonderzoek en de eigenaar van het metaalbedrijf het rekenmodel dat ten grondslag ligt aan het in zijn opdracht opgestelde geluidsonderzoek niet wilde delen, heeft de adviseur van de ontwikkelaar het TEC-rekenmodel nagebouwd. Hierbij zijn enkele aanpassingen doorgevoerd omdat het TEC-rekenmodel niet correct bleek te zijn. Per saldo betekende dat dat er een geringe groepsreductie moest worden toegepast om geen overschrijdingen te veroorzaken ter plaatse van de bestaande woningen ten opzichte van de op het metaalbedrijf van toepassing zijnde geluidnormering vanuit het Activiteitenbesluit.

Een ander verschil is dat in het akoestisch onderzoek d.d. 10 oktober 2023 (rapportnummer FBI20181215-11) rekening is gehouden met de realisatie van een tuinmuur van 4,75 meter ter hoogte van de woning C01. Deze tuinmuur loopt vanaf het bedrijfsverzamelgebouw tot aan het hoge gedeelte van woning C01. Door het realiseren van deze tuinmuur met een hoogte van 4,75 meter is er geen aanleiding meer om op de westgevel van de woningen C01-C03 op de tweede bouwlaag (1e verdieping) geluidschermen te plaatsen ter plaatse van de te openen raampartijen.

b. Goed woon- en leefklimaat

De Afdeling Bestuursrechtspraak heeft het eerdere bestemmingsplan vernietigd omdat onvoldoende gewaarborgd is dat er een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden. Er wordt niet ingezien waarom het plan zoals dat nu voorligt anders zou zijn.

Standpunt gemeentebestuur

De Afdeling Bestuursrechtspraak heeft het vorige plan enkel vernietigd omdat delen van de achtertuinen van de woningen C01-03 niet voldeden aan de geluidsnormen. Door het realiseren van een hogere tuinmuur voldoen de achtertuinen nu in zijn geheel aan de geluidsnormen van Stap 2 van de VNG-publicatie. In de Toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.6.3. Industrielawaai nader gemotiveerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwbouw te realiseren worden diverse maatregelen getroffen in de overdracht en bij de ontvanger. De te treffen geluidwerende voorzieningen (dove gevels, geluidschermen gebouw E, (tuin)muren) zijn geborgd in de planregels en op de planverbeelding. Tevens is in de planregels vastgelegd dat de woningen pas in gebruik

mogen worden genomen als de woningen B01-05 en C01-03 zijn opgericht, dit in verband met de afscherpende werking van deze woningen op de achterliggende woningen. Daarnaast worden de nieuwe woningen zodanig geïsoleerd dat voldaan wordt aan het toelaatbaar binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, het toelaatbaar binnenniveau van 55/50/45 dB(A) voor de maximale geluidsniveaus en 33 dB voor wegverkeerslawaai. Daar waar de standaard geluidnorm van het Activiteitenbesluit op de nieuwbouw wordt overschreden is een maatwerkvoorschrift gesteld waarmee recht wordt gedaan aan de bedrijfsvoering van het metaalbedrijf.

c. Maatregelen in de overdracht

In de toelichting wordt in sub 4.6.3 aangegeven dat de volgende maatregelen worden getroffen:

- het behoud van de bestaande muur van minimaal 3,5 meter hoog ter hoogte van de westzijde van de woningen B01 en B02;
- het behoud van de bestaande muur van minimaal 2,0 meter hoog, dan wel de realisatie van een nieuwe tuinmuur van minimaal 2 meter hoog, ter hoogte van de westzijde van woning B05;
- de realisatie van een tuinmuur van 4,75 meter ter hoogte van de woning C01. De tuinmuur loopt van het bedrijfsverzamelgebouw tot aan het hoge gedeelte van de woning.

Dit is een onduidelijke en mogelijk innerlijk tegenstrijdige opsomming. De voorgestelde woningen zijn in de toelichting niet ingetekend. Waarschijnlijk gaan deze woningen noordoostelijk van het perceel van het metaalbedrijf gebouwd worden. Het is onduidelijk wat dan bedoeld wordt met de bestaande muur ter hoogte van de westzijde van de woningen. Er staat momenteel geen muur op die plaats.

Aan de noordzijde van het perceel van het metaalbedrijf staat thans een afscheiding van ongeveer 4 m hoog waarvan indiener van zienswijze vastgelegd wil hebben dat deze dan vervangend gehandhaafd blijft.

Hetzelfde geldt voor de erfscheiding aan de oostzijde van het perceel. Dit is een thans gemetselde muur van 4,20 m hoog. Dit is ter sprake gebracht tijdens de zitting van de Afdeling Bestuursrechtspraak. Vanuit de gemeente is toen toegezegd dat deze muur gehandhaafd blijft, in ieder geval tot een hoogte van 3,50 m. De indiener van zienswijze staat erop dat deze muur niet lager wordt dan dat hij nu is en dat dit vastgelegd wordt in de planvoorwaarden.

Standpunt gemeentebestuur

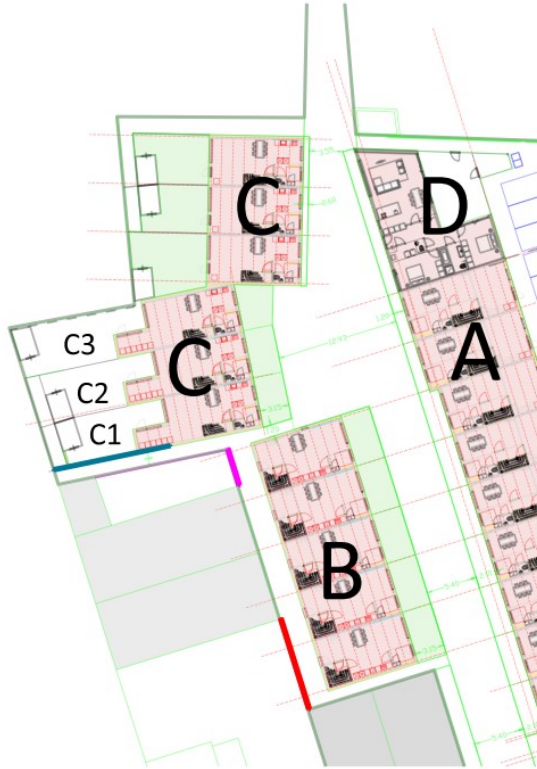
Het is juist dat er op dit moment nog geen woningen staan. Bedoeld wordt de geplande woningen en geluidwerende voorzieningen zoals aangegeven op de kaart zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan. Daar zijn de woningen, zoals woningen B01 en B02, benoemd en is op tekening weergegeven waar de geluidswerende voorzieningen komen. Hieronder zijn ter verduidelijking enkele van de tekeningen weergegeven zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels.



- Geluidwerende voorziening 1: minimaal hoogte 2 meter, de voorziening bestaat uit een geheel gesloten structuur, de massa van de voorziening bedraagt minimaal 10 kg/m²;
- Geluidswerende voorziening 2: minimaal hoogte 4,75 meter, de voorziening bestaat uit een geheel gesloten structuur, de massa van de voorziening bedraagt minimaal 10 kg/m²;
- Geluidswerende voorziening 3 / Brandwerende muur: minimaal hoogte 3,5 meter, de voorziening bestaat uit een geheel gesloten structuur, de massa van de voorziening bedraagt minimaal 10 kg/m²;
- Geluidscherm 4e Bouwlaag: Geluidscherm met een geluidreductie van minimaal 8 dB, type Mview+ | Total Glas SilentAir of een hieraan gelijkwaardige voorziening ter plaatsen voor de te openen ramen.
- Dove Gevel 1e bouwlaag
- Dove Gevel 2e bouwlaag

Wat betreft de bestaande muur van minimaal 3,5 meter hoog ter hoogte van de westzijde van de woningen B01 en B02 is in bijlage 2 van de regels de volgende tekening opgenomen:

Geluidswerende voorzieningen incl brandwerende muur



— Geluidswerende voorziening 3 / Brandwerende muur: minimaal hoogte 3,5 meter, de voorziening bestaat uit een geheel gesloten structuur, de massa van de voorziening bedraagt minimaal 10 kg/m²

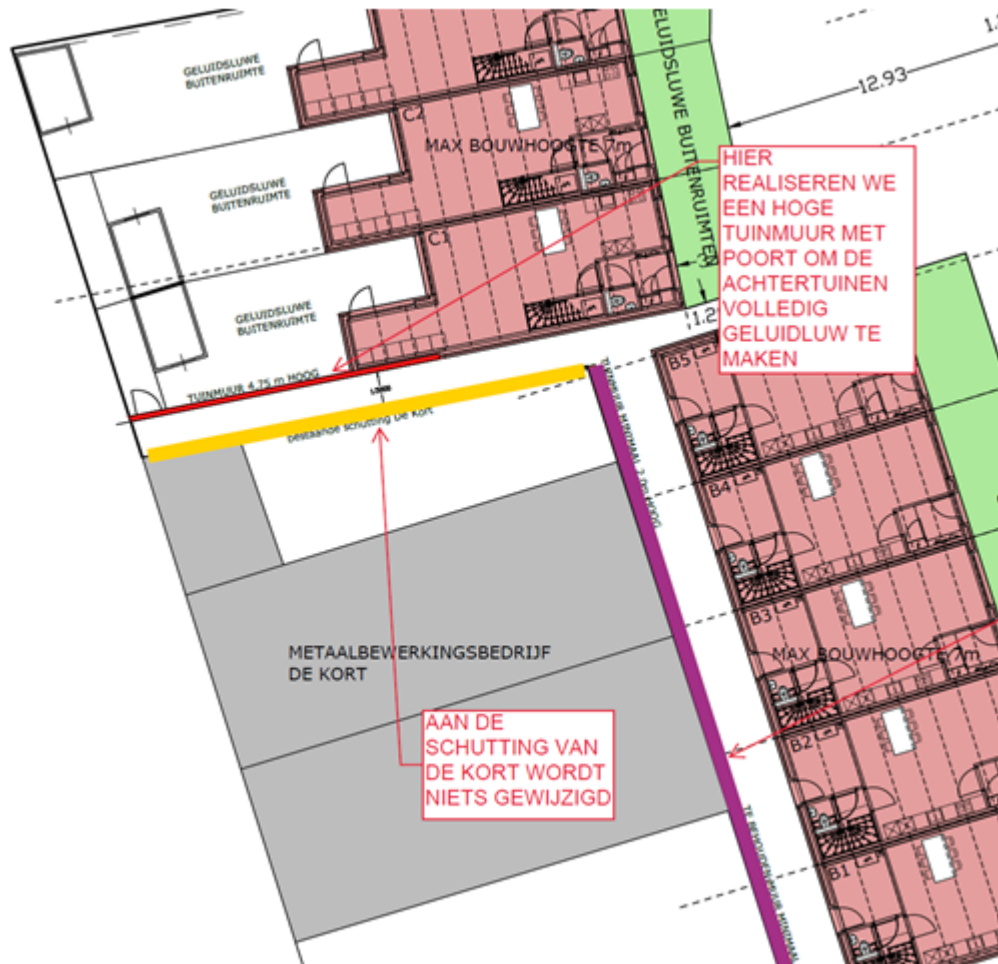
Het betreft de bestaande muur van de gesloopte hal die is blijven staan. Deze muur valt binnen het plangebied en dient met een hoogte van minimaal 3,5 m. gehandhaafd blijven. Op onderstaande luchtfoto is de muur met een rode pijl aangeduid. De muur is thans hoger, maar een hogere hoogte van 3,5 m is vanuit akoestisch oogpunt gezien niet nodig. De ontwikkelaar heeft niet de intentie om de muur te verlagen tot 3,5 m hoogte en wil de muur zoals deze nu is handhaven.



De aan de noordzijde van het perceel van het metaalbedrijf gelegen erfafscheiding van ongeveer 4 m hoog, waarvan indiener van zienswijze vastgelegd wil hebben dat deze dan vervangend

gehandhaafd blijft, blijft ongewijzigd. Wel wordt ten noorden daarvan een geluidswerende voorziening opgericht met een hoogte van minimaal 4,75 m.

Hieronder is met een rode lijn weergegeven waar een tuinmuur van 4,75 m hoog wordt gerealiseerd. Dit is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd. Tevens is aangeduid met een gele lijn waar de huidige erfafscheiding is gelegen van metaalbedrijf De Kort. Hier wordt niets aan gewijzigd.



Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Wijzigingen bestemmingsplan

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Het plan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van ingediende zienswijzen.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Het plan wordt op de volgende onderdelen ambtshalve gewijzigd.

Toelichting

- a. Op 1 januari 2024 is de nota Parkeernormen Tilburg 2023 in werking getreden. De tekst in de toelichting wordt hierop aangepast.
- b. In hoofdstuk 2 wordt paragraaf 2.4.3 Programma Water en Riolering e paragraaf Uitvoeringsprogramma Koel Tilburg geactualiseerd. Verder wordt een paragraaf Waterschap toegevoegd. Dit is conform het onlangs vastgestelde parapluplan waterberging.
- c. De getallen voor dak- en terreinverharding in tabel 3 worden aangepast (de optelling in de rij klopt niet).
- d. Paragraaf 4.11 stikstofdepositie en bijlagen 20, 21 en 22 worden aangepast aangezien er een nieuwe Aeriusberekening is gemaakt.
- e. Hoofdstuk 7 uitvoerbaarheid wordt nadere gedetailleerd aan de hand van de verhouding gronduitgifte en grondexploitatie.

Regels

- a. In artikel 4 van de regels wordt in lid 4.1.1 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toegevoegd.
- b. In artikel 11.2 en 11.4 wordt de verwijzing naar de nota parkeernormen Tilburg 2017 gewijzigd in nota Parkeernormen Tilburg 2023.