

Notitie behandeling zienswijzen wijziging omgevingsplan 'TAM omgevingsplan H22I Hopliedenkade' en ontwerp omgevingsvergunning Hopliedenkade fase 1

De ontwerpbesluiten:

- wijziging omgevingsplan 'TAM omgevingsplan H22I Hopliedenkade'
- ontwerp omgevingsvergunning Hopliedenkade fase 1 (Z2025-00008565)

hebben van 27 oktober 2025 tot en met 8 december 2025 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend.

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 Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van particuliere personen geanonimiseerd weergegeven.

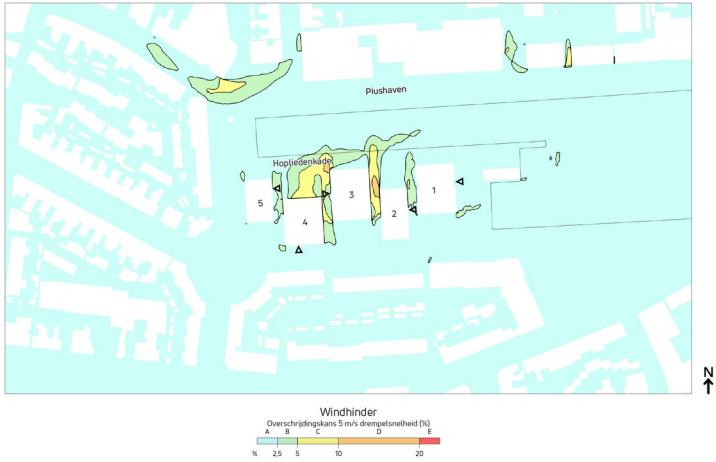
Er zijn zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan en/of ontwerp omgevingsvergunning ingediend door:

Zienswijze 1	Bewoner Tamboerskade 8 5021 HK Tilburg
Zienswijze 2	Linssen CS advocaten namens bewoners Koopvaardijstraat 1-29 5017 BE Tilburg
Zienswijze 3	Bewoner Slotstraat 2 5021 BH Tilburg
Zienswijze 4	Bewoner Piushaven 36 5017 AP Tilburg
Zienswijze 5	Bewoner Vendeliersstraat 70 5021 HM Tilburg

Zienswijze 1 – Bewoner Tamboerskade 8 5021 HK Tilburg

Zienswijze op het ontwerpbesluit wijziging omgevingsplan 'TAM omgevingsplan H22I Hopliedenkade' en ontwerpbesluit omgevingsvergunning Hopliedenkade fase 1 (Z2025-00008565)

1.1	<i>Zienswijze – ontwikkeling heeft een negatief effect op gebruik Piushaven</i>	Reclamant is bewoner van een schip in de Piushaven. Reclamant stelt dat een gedegen windtunnelonderzoek ontbreekt en dat de windberekeningen en plaatjes enkel gericht zijn op het land en niet op het water. Reclamant stelt dat er ernstige hinder van wind gaat optreden op het water met name aan de noordzijde van de gebouwen en dat dit een negatief effect heeft op het gebruik van de Piushaven als haven. Reclamant stelt dat dit kan zorgen voor gevaarlijke situaties voor de scheepvaart in de haven en het verblijf aan boord van afgemeerde schepen.
	<i>Reactie gemeente</i>	Conform het hoogbouwbeleid van de gemeente (Handreiking hoogbouw, mei 2017, reparatie juni 2023) is een windonderzoek gedaan om aan te tonen dat de negatieve effecten van de te verwachten windstromen in de openbare ruimte beperkt zijn. Het onderzoek is uitgevoerd met de Computational Fluid Dynamics (CFD) onderzoeksmethode. Hierbij is er getoetst aan richtwaarden van de windhinderklassen per beoogde activiteit van de voetganger conform de NEN 8100 (2006). Deze NEN norm wordt in Nederland algemeen gebruikt als beoordelingskader. Volgens deze NEN norm kan zowel een windtunnelonderzoek als de CFD onderzoeksmethode gebruikt worden. Uit dit onderzoek blijkt dat er een aanvaardbaar windklimaat per beoogde activiteit van de voetganger te verwachten is. . In het windonderzoek, dat is toegevoegd aan de onderbouwing van het Omgevingsplan, was het water buiten beschouwing gelaten gezien de reikwijdte van de NEN 8100. Het water is echter wel een onderdeel van de openbare ruimte en dient op grond van het Hoogbouwbeleid meegenomen te worden in de beoordeling van het windonderzoek. Er is

		een oplegnotitie gemaakt waarbij het water is meegenomen. Uit het windonderzoek blijkt dat er een overwegend mild windklimaat op het water van de Piushaven heerst met overwegend de meest gunstige windhinderklasse A, beperkt B en een minimale hoeveelheid windhinderklasse C. Deze laatste klasse wordt beschouwd als goed geschikt voor de activiteit doorlopen en kan ook als maatgevend worden beschouwd voor activiteiten op het water, waardoor overwegend een zeer gunstig windklimaat aanwezig zal zijn. De oplegnotitie zal als bijlage bij de motivering van het omgevingsplan worden gevoegd.
		
	Conclusie	Het windonderzoek is aangevuld. Uit het onderzoek blijkt dat ook op het water het windklimaat aanvaardbaar is. De motivering van het omgevingsplan wordt hiermee aangevuld.

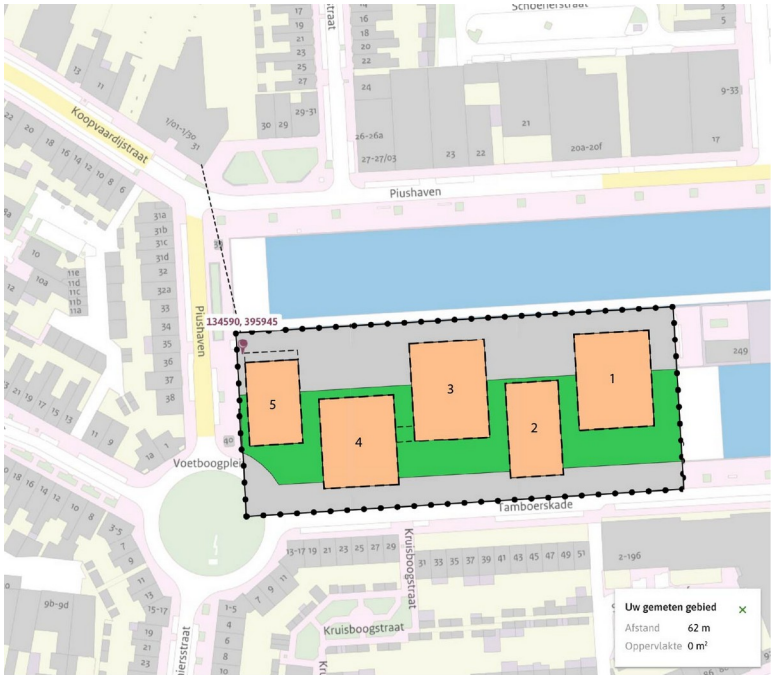
Conclusie:

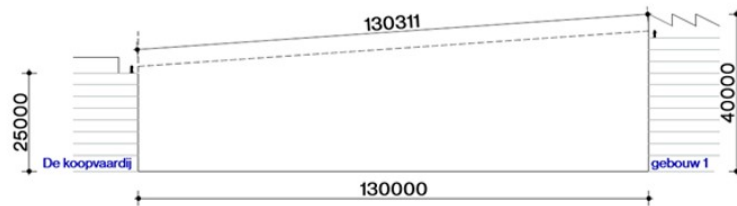
De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassing van het omgevingsplan, in die zin dat het windonderzoek is aangevuld en in de motivering de gevolgen voor het water ten aanzien van wind wordt opgenomen.

Zienswijze 2 – Linssen CS advocaten namens bewoners Koopvaardijstraat 1-29 5017 BE Tilburg

Zienswijze op het ontwerpbesluit wijziging omgevingsplan ‘TAM omgevingsplan H22I Hopliedenkade’

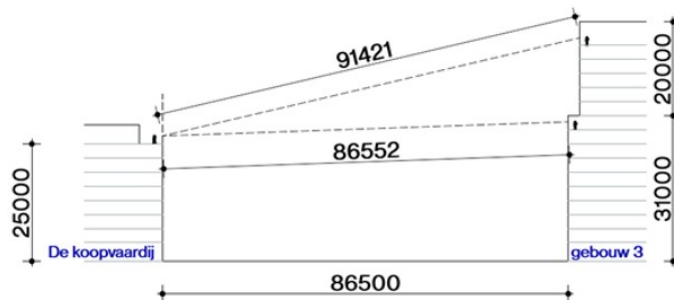
2.1	Zienswijze – privacy, uitzicht en woongenot	Reclamanten zijn woonachtig in het penthouse op de bovenste verdieping van het complex De Koopvaardij dat is voorzien van een ruim terras aan de havenzijde. De woning en buitenruimten bevinden zich op 22-23 meter hoogte op een zeer korte afstand van circa 55 meter tot de ontwikkeling. De huidige bebouwing in de omgeving van de woning van cliënten is lager. Reclamanten hebben bezwaar tegen de hoogte van de woontorens 1, 3 en 4 met een bouwhoogte van respectievelijk 40, 51 en 32 meter. Momenteel hebben reclamanten een vrij uitzicht vanaf het terras met wellnessgedeelte naar de haven. Er is momenteel geen sprake van inkijk. De bouwhoogte van de nieuwe ontwikkeling heeft een enorm effect voor het uitzicht en privacy van reclamanten. Uit de toelichting op het ontwerpplan blijkt niet dat er rekening is gehouden met de situatie van reclamanten. Reclamanten stellen dat strijd is met het hoogbouwbeleid ‘Handreiking hoogbouw, mei 2017, reparatie juni 2023’ (hierna: Handreiking) waarin staat dat altijd getoetst moet worden op lokale effecten en expliciet naar uitzicht en privacy. Over uitzicht staat in de Handreiking dat het uitzicht vanaf omliggende
-----	---	--

		bebouwing inzichtelijk moet worden gemaakt middels kaartbeelden en fotocollages. Daarbij moet inzicht worden gegeven in de argumentatie van toelaatbaarheid en worden gemotiveerd hoe negatieve effecten kunnen worden beperkt. Dit alles ontbreekt over de situatie van reclamanten. Reclamanten stellen dat de 3D beelden die aan hen zijn getoond niet overeenkomen met de werkelijkheid en deze beelden ontbreken bij het voorliggende besluit. Voor wat betreft privacy had aan moeten worden getoond wat de effecten zijn van de beoogde nieuwbouw op de omliggende bebouwing en welke maatregelen worden getroffen om de privacy te beschermen. Er is echter enkel benoemd dat een afstand van 55 meter voldoende privacy waarborgt en een verdere motivering ontbreekt.
	Reactie gemeente	In de Handreiking hoogbouw, mei 2017, reparatie juni 2023 wordt een afstand van 25 meter genoemd als een afstand die relevant is voor nabijheid en privacy. Deze afstand is gebaseerd op het herkennen van gezichtsuitdrukkingen in de toneelwereld. 25 Meter wordt aangehouden als een maat waarbinnen wordt gevraagd om aan te tonen welke maatregelen genomen moeten worden om de privacy te beschermen. Nu reclamant op een afstand van meer dan 2x deze maat woonachtig is, stellen wij dat in het kader van de privacy de nieuwbouw ver genoeg van de woning van reclamant is gelegen. De afstand van de grens van het omgevingsplan tot het appartement van reclamant is circa 55 meter. De afstand tot het uitkragend terras van het laagste gebouw ligt verder, namelijk op minimaal 62m afstand vanaf het balkon van reclamant.  De minimale afstand tussen de “Koopvaardij” en de bouwvlakken van de hogere gebouwen 1, 3 en 4 is respectievelijk 130 meter, 86,5 meter en 82 meter.



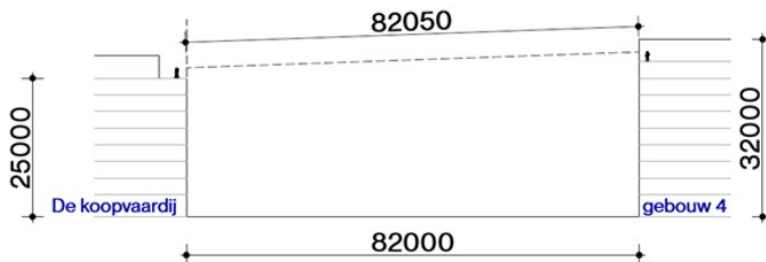
Gebouw 1:

- De kijkhoek ligt hoger, daarmee ook de afstand tot het bestaande terras.
- Het gebouw is 40m maar de hoogste vloer ligt op 34m. Dit omdat de hoogte wordt gebruikt voor schuine daken (architectonisch) en geen werkelijke gebruiksverdieping is.
- De afstand is ca. 5,2x zoveel als vereiste 25m conform hoogbouwbeleid.



Gebouw 3:

- De kijkhoek ligt hoger, daarmee ook de afstand tot het gebouw
- Het gebouw krijgt licht 2,5, terug vanaf 10^e laag
- Afstand is ca. 3,6x zoveel als de vereiste 25m conform hoogbouwbeleid
- De kijkafstand is op hoogste verdieping 91m



Gebouw 4:

- De kijkhoek ligt min of meer op dezelfde hoogte
- Er wordt niet op het terras neergekeken
- Afstand is ca. 3,3x zoveel als de vereiste 25m conform hoogbouwbeleid

Met de voorgestelde posities van de gebouwen is rekening gehouden met privacy en het uitzicht van de bewoners in de bestaande omgeving. Dit is redelijkerwijs gedaan zoals te verwachten is in dit dynamische stadsdeel.

De impact op het uitzicht en privacy is reeds inzichtelijk gemaakt. In de motivering van het Omgevingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 "Regiedocument". In dit document zijn diverse afbeeldingen opgenomen waarbij inzichtelijk is gemaakt hoe met de bebouwing de aansluiting op de omgeving wordt gemaakt. Er zijn hierbij diverse standpunten aangehouden. Op pagina 88/89 en 96 van het Regiedocument zijn

		beelden opgenomen vanuit de noordoosthoek van het plan, waar onder ander het appartement van reclamant ligt. De in het Regiedocument opgenomen beelden zijn gemaakt op basis van een 3D model. Dit dynamische 3D model is als service aan reclamanten getoond, als aanvulling op de beelden die al in het regiedocument staan. In de motivering van het Omgevingsplan is aangegeven dat door de grote afstand tot de bebouwing aan de zijde van de haven de voorgestelde hoogte aanvaardbaar wordt geacht. Wij hebben de belangen afgewogen en vinden het belang van het voorzien in een grote behoefte aan woningen groter dan het belang van reclamanten tot eenzelfde uitzicht en privacy. Wij wijzen erop dat reclamanten woonachtig zijn in een dynamisch stedelijk gebied. Daarbij bestaat er op grond van vaste jurisprudentie geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld uitspraak van 20 april 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:1159, onder 10). De afdeling heeft in haar uitspraak van 3 januari 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:4, onder 7) geoordeeld, dat met name bij een binnenstedelijke ontwikkeling er minder snel dan bij een buitenstedelijke ontwikkeling sprake is van een onevenredige schending van privacy en verlies van uitzicht. Enig verlies van privacy en uitzicht behoort daarmee tot het normale maatschappelijke risico, wanneer er wordt gebouwd in een omgeving met een hoge bebouwingsdichtheid.
	<i>Conclusie</i>	Het appartement van reclamanten is op ruim voldoende afstand gelegen van de nieuwe bebouwing. Enig verlies van privacy en uitzicht behoort tot het normale maatschappelijke risico.
2.2	<i>Zienswijze – besluit is onzorgvuldig voorbereid</i>	Reclamanten stellen dat het besluit onzorgvuldig is voorbereid en in strijd is met artikel 3:2 jo. 3:4 jo. 3:46 Awb. Reclamanten stellen dat er geen belangenafweging plaats heeft gevonden.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wij delen de mening van reclamanten niet dat het besluit onzorgvuldig is voorbereid. De ontwikkeling is uitgebreid gemotiveerd waarbij ook is ingegaan op privacy en uitzicht. In de motivering is onder andere aangegeven dat de twee hoogste bouwvolumes zich respectievelijk op minimaal 86 meter en 130 meter afstand van de bestaande woningen bevinden en dat, gezien deze afstand, de impact op de privacy aanvaardbaar wordt geacht. Hiermee is ook de afstand van het appartement van reclamanten tot de beoogde nieuwbouw in overweging genomen. Zoals bij punt 1.1 aangegeven is deze afstand met 62 meter zodanig groot, dat verder ingaan op de privacy en het uitzicht vanaf het appartement en dakterras van het appartement van reclamanten conform het hoogbouwbeleid niet relevant is. Het feitelijk gebruik van het dakterras doet daar niets aan af. Dat niet het persoonlijke belang van reclamanten is benoemd in de motivering, neemt niet weg dat er een algemene belangenafweging plaats heeft gevonden, zoals is hoofdstuk 7 van de motivering is opgenomen. Uit de motivering is geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zoals hierboven reeds vermeld vinden wij het belang van het voorzien in een grote behoefte aan woningen groter dan het belang van reclamanten tot eenzelfde uitzicht en privacy.
	<i>Conclusie</i>	Het besluit is voorzien van een uitgebreide en deugdelijke motivering en is daarmee niet in strijd met artikel 3:2, jo 3:4, jo 3.46 Awb genomen.
2.3	<i>Zienswijze – aanpassingen aan de planregels</i>	Reclamanten zijn van mening dat in de planregels had moeten worden bepaald dat een omgevingsvergunning enkel kan worden verleend indien wordt voldaan aan het gestelde in de Handreiking inzake uitzicht en

	noodzakelijk	privacy, zoals ook voor bezonning en windhinder is gedaan. Daarnaast zijn reclamanten van mening dat artikel 13.3.7. c in de regels moet worden geschrapt, aangezien op grond van deze regel balkons nog eens 2,5 meter uit mogen steken en dus dichterbij de woning van reclamanten kan worden gebouwd. Uit het plan blijkt nergens dat hier zorgvuldig naar is gekeken. In de planregels wordt een koppeling gemaakt met de kavelpaspoorten. Ook daaruit blijkt dat buitenruimten maximaal 2 meter mogen uitkragen ten opzichte van de uiterste rooilijn en is het concreet toegestaan om op de bovenste verdiepingen overal uitkragende balkons te realiseren. Reclamanten wijzen erop dat dat juist de verdiepingen zijn vanaf waar rechtstreeks uitzicht zal bestaan op de woningen van reclamanten. Zij zijn van mening dat balkons aan de noord- en westzijde van de gebouwen, op een grotere hoogte dan 20 meter zouden moeten worden uitgesloten, dan wel zouden daar afschermende maatregelen moeten worden getroffen. Het inrichtingsplan en de groene aankleding en inpassing van de gebouwen is op geen enkele wijze geborgd in het omgevingsplan. Het plan is om die reden gebrekkig.
	Reactie gemeente	Wij delen de mening van reclamanten niet, dat in de regels een voorwaarde voor wat betreft uitzicht en privacy had moeten worden opgenomen. Het plan is op voorhand getoetst aan de gevolgen van de ontwikkeling op privacy en uitzicht op de omliggende woningen. Hierbij is geoordeeld dat de afstanden van de bouwvlakken in combinatie met de toegelaten bouwhoogten de privacy en uitzicht van omliggende woningen voldoende waarborgt. De bouwvlakken en hoogten zijn hier ook op afgestemd. Dat in de regels wél regels zijn opgenomen ten aanzien van windhinder en bezonning komt omdat windhinder, alsmede bezonning, mede afhankelijk is van de vorm van het gebouw en in deze ook toetsbaar is. Ook delen wij de mening van reclamanten niet dat artikel 13.3.7 sub c uit de regels zou moeten worden geschrapt. In artikel 13.3.7 sub k worden middels de kavelpaspoorten nadere eisen gesteld aan de posities van de balkons. De positie van de uitkragende balkons aan noord en westgevel vinden wij zoals aangegeven is in de kavelpaspoorten aanvaardbaar, ook ten opzichte van het appartement van reclamanten. Om de impact op privacy en uitzicht aan sommige zijden te beperken zijn er nadere regels in de kavelpaspoorten opgenomen. Op sommige plekken zijn geen uitkragende balkons toegestaan. Wel wordt artikel 13.3.7 sub c gewijzigd in die zin dat, analoog aan de kavelpaspoorten, de balkons maximaal 2 meter mogen uitkragen. Ten onrechte is in artikel 13.3.7 sub d de verwijzing naar de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – balkon' opgenomen, nu deze niet op de verbeelding voorkomt. Daarbij vloeit deze beperking voort uit de kavelpaspoorten waarin in artikel 13.3.7 sub k naar wordt verwezen. Artikel 13.3.7 sub d zal worden geschrapt uit de regels. Dit heeft echter geen gevolg voor de omgevingsvergunning voor fase 1, omdat deze regel overbodig was, nu ook wordt verwezen naar de kavelpaspoorten waarin ditzelfde is geregeld. Inderdaad is in het ontwerp omgevingsplan de groene aankleding van de gebouwen en het inrichtingsplan niet geborgd in de regels. Met de groene inrichting van de buitenruimte en het toepassen van gevelgroen wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke eisen t.a.v. de stadsnatuurkaart, het bomenbeleid, de klimaatscore tool, de nota biodiversiteit en het puntensysteem natuurinclusief bouwen. Hiervoor

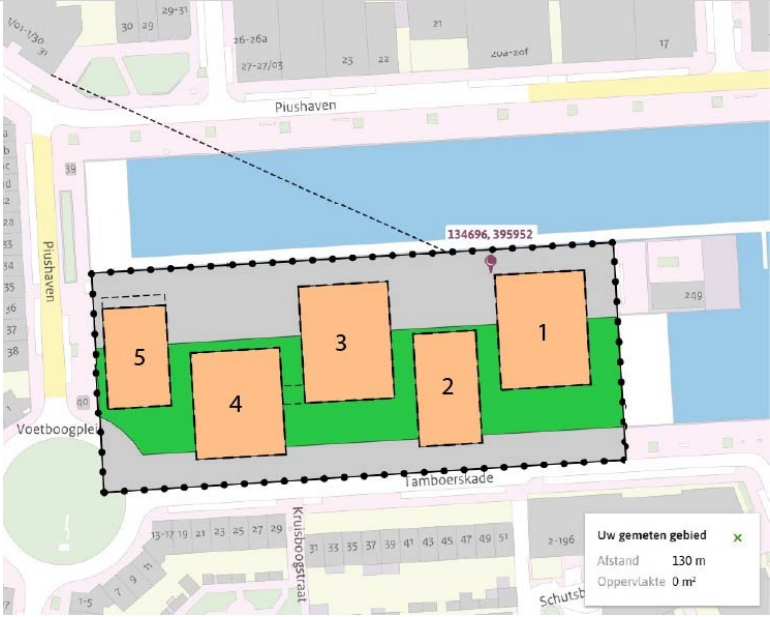
		worden de volgende uitgangspunten gehanteerd: • Berging van regenwater 60 liter per m2 verhard oppervlak • Oppervlakte groen: minimaal de huidige oppervlakte + 40% van de oppervlakte van de ontwikkeling (conform rekenmethodiek klimaatscore tool) • Compensatie klimaatwaarde bomen: minimaal hetzelfde kroonvolume oppervlakte bij het vellen van een boom met een minimale omtrek van 40cm op 1,3m hoogte boven maaiveld • Schaduw: minimaal 40% op looproutes • Natuurinclusief bouwen: score van minimaal 21 punten van de maximaal te scoren punten, te weten 7 voor dak en gevel, 10 voor (dier)verblijven in gebouw en 13 voor omgeving van het gebouw waarbij rekening wordt gehouden met de beoogde gidssoorten. In de regels van het omgevingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij bovenstaande uitgangspunten als voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden gesteld. Hiermee wordt de inrichting van de buitenruimte en het gebruik van gevelgroen geborgd. Zie ook onze reactie bij zienswijze 2.10.
	<i>Conclusie</i>	Het appartement van reclamanten is op ruim voldoende afstand gelegen van de nieuwe balkons. Artikel 13.3.7 sub c wordt gewijzigd naar 2 meter en artikel 13.3.7 sub d wordt uit de regels geschrapt. Er wordt een voorwaardelijke verplichting voor het gevelgroen en inrichting buitenruimte opgenomen.
2.4	<i>Zienswijze - windhinder</i>	Uit het windonderzoek volgt dat ter plaatse van de noordwesthoek van gebouw 3 en de noordzijde van gebouw 4 geen sprake is van een comfortabel windklimaat. Daarbij zijn de effecten enkel op voetgangersniveau in beeld gebracht en stellen reclamanten dat op de verdiepingen van de woontorens de effecten op het windklimaat nog groter zullen zijn. Uit het windonderzoek blijkt dat juist aan de noord- en westzijde van gebouw 3, de noordzijde van gebouw 4 en aan de westzijde van gebouw 1 zeer relevante effecten aan de orde zijn. Het realiseren van buitenruimten, en toch zeker uitkragende balkons, is volgens reclamanten, gelet op het windklimaat, ongeschikt. Ook gezien deze effecten hadden balkons aan deze zijden van de gebouwen uit moeten worden gesloten. Reclamanten wijzen erop dat artikel 13.3.7 van de regels, waarin is bepaald dat enkel een omgevingsvergunning mag worden verleend indien sprake is van een aanvaardbaar windklimaat rondom het gebouw, niet is voorzien van objectieve en toetsbare normen. Bovendien is niet voorzien in de toetsing van de effecten van wind op de buitenruimten behorende bij de gebouwen.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wij delen de mening van reclamanten niet dat het realiseren van buitenruimten en met name de uitkragende balkons gelet op het windklimaat ongewenst is. Reclamant geeft aan dat relevante effecten ten aanzien van wind op bepaalde plaatsen rondom het gebouw aan de orde zijn. Dit is echter enkel getoetst op maaiveldniveau en niet op hoogte. Wij wijzen erop dat het hoogbouwbeleid zich op het windklimaat in de openbare ruimte (op maaiveld) richt. Het windklimaat op hoogte (bijvoorbeeld balkons) is geen toetsingskader. Terecht wordt door reclamanten opgemerkt dat de term 'aanvaardbaar' onvoldoende objectief en toetsbaar is. De NEN 8100:2006, op grond waarvan het windonderzoek is uitgevoerd, spreekt over

		windhinderklassen. Een windklimaat met een minimale kwaliteitsklasse C voor verblijf en D voor doorlopen achten wij een aanvaardbaar windklimaat in de openbare ruimte. Overigens betekent 'slecht' niet dat er sprake is van een onveilige situatie. De norm in NEN8100:2006 geeft enkel aan hoe windhinder en windgevaar worden geclassificeerd, maar niet wanneer iets acceptabel is. De Handreiking hoogbouw, mei 2017, reparatie juni 2023 kent op zich geen eisen wanneer het windklimaat acceptabel (aanvaardbaar) kan worden bevonden. Dat neemt niet weg dat wij, voor dit plan, minimaal windhinderklasse D eisen. Met het opnemen in de regels van deze windhinderklasse achten wij dit voldoende objectief en toetsbaar. Dit heeft echter geen gevolg voor de omgevingsvergunning voor fase 1, omdat hieraan wordt voldaan.
	<i>Conclusie</i>	Het windhinderklimaat wordt enkel op de begane grond in de openbare ruimte getoetst. In artikel 13.3.7 sub j. van de regels wordt 'aanvaardbaar' aangevuld met 'minimaal windhinderklasse C voor verblijf en D voor doorlopen'.
2.5	<i>Zienswijze - uitgangspunten stikstof niet reëel</i>	In de stikstofmemo is voor de bouwfase als uitgangspunt genomen dat de uitvoering van het bouwproject uitsluitend met elektrisch materieel zal worden verricht. Reclamanten zijn van mening dat dit geen reëel en aannemelijk uitgangspunt is gelet op de enorme omvang van het bouwproject. Daarnaast is in de regels nergens geborgd dat in de bouwfase gebruik zal worden gemaakt van elektrisch materieel en is derhalve niet deugdelijk onderbouwd dat het plan geen significante gevolgen heeft voor een nabijgelegen Natura 2000 gebied.
	<i>Reactie gemeente</i>	Reclamant vindt het uitgangspunt dat de uitvoering van het project uitsluitend met elektrisch materieel zal worden verricht niet aannemelijk gezien de enorme omvang van het project. In de memo stikstof van 1 oktober 2025 zijn de uitgangspunten voor de bouwfase benoemd. Naast dat hierin is aangegeven dat het bouwproject uitsluitend met elektrisch materieel wordt verricht, zijn als worst-case de trilplaat, minigraver en grondwals op benzine of diesel ingevoerd en is rekening gehouden met een post onvoorzien van 200 uur voor werktuigen met een vermogen > 75 kW, met gemiddeld verbruik van 15 liter diesel per uur en 6% AdBlue. Daarnaast is voor stationair draaiende wegvoertuigen en het manoeuvreren van wegvoertuigen in de berekening ten behoeve van de emissie No_x en NH_3 de methode gehanteerd die in de 'instructie gegevensinvoer' van BIJ12 staat beschreven. Wij vinden deze uitgangspunten redelijk en zien geen redenen om te twijfelen aan de aannemelijkheid hiervan. Wij wijzen op de uitspraak van 10 september 2025 (ECLI:NL:RVS:2025:4335). In deze uitspraak stelt de afdeling dat zij geen reden zien om niet uit te mogen gaan van hetgeen in de stikstofberekening als uitgangspunt is ingeschat, zoals de elektrische toepassing van mobiele werktuigen. De Afdeling ziet in deze dan ook geen aanknopingspunten voor de conclusie dat de stikstofemissies vanwege de bouwfase van de in het plan voorziene woningen in het stikstofonderzoek zijn onderschat. Reclamanten verwijzen naar een uitspraak van 23 augustus 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:3228) waarin het gebruik van elektrisch materieel is geborgd in de planregels. Naar aanleiding van deze opmerking van reclamant borgen wij in de regels dat voldaan moet worden aan de uitgangspunten uit het stikstofonderzoek, dat als bijlage bij de regels zal worden gevoegd. Dit heeft echter geen gevolg voor de omgevingsvergunning voor fase 1, omdat hieraan wordt voldaan.

	<i>Conclusie</i>	Er zijn geen redenen om te twijfelen aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het stikstofonderzoek. In de regels van het omgevingsplan wordt geborgd dat voldaan moet worden aan de uitgangspunten uit het stikstofonderzoek.
--	------------------	--

Zienswijze op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Hopliedenkade fase 1 (Z2025-00008565)

2.6	<i>Zienswijze – privacy, uitzicht en woongenot</i>	Reclamanten zijn het niet eens met de voorgenomen bouwhoogte van gebouw 1. Het gebouw met een hoogte van 39 meter, raampartijen op 37 meter en balkons op ruim 33 meter is significant hoger dan de huidige bebouwing (de Residentie) en vormt een onevenredige aantasting van de privacy en uitzicht van de woning van reclamanten. Reclamanten wijst op het ontwerp van noord- en westgevel, waarbij op de 6 ^e tot en met de 9 ^e verdieping is gekozen voor uitkragende balkons en de noordgevel waarbij op de bovenste verdiepingen veel ramen zijn voorzien. Reclamanten zijn van mening dat hierdoor direct zicht ontstaat op hun woning. Reclamanten stellen dat op geen enkele wijze rekening is gehouden met de gevolgen voor hen. Zij zijn van mening dat de uitkragende balkons op een hoogte van meer dan 20 meter aanpassing behoeven.
	<i>Reactie gemeente</i>	In de Handreiking hoogbouw, mei 2017, reparatie juni 2023 wordt een afstand van 25 meter genoemd als een afstand die relevant is voor nabijheid en privacy. Deze afstand is gebaseerd op het herkennen van gezichtsuitdrukkingen in de toneelwereld. 25 Meter wordt aangehouden als een maat waarbinnen wordt gevraagd om aan te tonen welke maatregelen genomen moeten worden om de privacy te beschermen. Nu reclamanten op een afstand van ruim 130 meter tot gebouw 1 en 128 meter van de uitkragende balkons woonachtig zijn, stellen wij dat in het kader van de privacy de nieuwbouw ver genoeg van de woning van reclamant is gelegen. Deze afstand is zodanig groot, dat verder ingaan op de privacy en het zicht op het appartement en dakterras van het appartement van reclamanten niet relevant is. Het uitzicht vanuit het appartement verandert. Zoals hierboven reeds vermeld vinden wij het belang van het voorzien in een grote behoefte aan woningen groter dan het belang van reclamanten tot eenzelfde uitzicht. Wij wijzen erop dat reclamanten woonachtig zijn in een dynamisch stedelijk gebied. Daarbij bestaat er op grond van vaste jurisprudentie geen blijvend recht op vrij uitzicht.

		
	<i>Conclusie</i>	De afstand van 130 meter tot gebouw 1 is zodanig groot, dat verder ingaan op privacy en uitzicht vanaf het appartement niet relevant is.
2.7	<i>Zienswijze – geen plint met maatschappelijke en kantoorfuncties nodig</i>	Reclamanten wijzen erop dat binnen het omgevingsplan het mogelijk is om te kiezen voor een lager gebouw. Zij wijzen er daarbij op dat de begane grond en eerste verdieping is voorzien van ontmoetingsruimten en kantoor. Zij twijfelen aan de noodzaak om 2 verdiepingen in te richten met maatschappelijke functies en kantoren. Zij stellen dat het gebouw lager had kunnen worden uitgevoerd door deze plint niet op te nemen.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het laten vervallen van het programma in de plint is ongewenst. Een plint met andere functies dan wonen draagt bij aan openheid, een vriendelijke uitstraling in het gebied en het bevorderen van leefbaarheid. Daarbij wordt de sociale cohesie in de buurt met een levendige plint bevorderd en worden in de plint voorzieningen voor wijk en buurt gesitueerd. Op de onderste 2 lagen van de noordzijde van het gebouw worden gemeenschappelijke ontmoetingsruimten voor bewoners en het havenkantoor gesitueerd. Het havenkantoor is noodzakelijk voor een goed functionerende haven. De gemeenschappelijke ruimtes voor bewoners is een integraal onderdeel van het woonconcept voor een oudere doelgroep. Aan de zuidzijde van het gebouw komen op de begane grond en eerste verdieping woningen.
	<i>Conclusie</i>	Het laten vervallen van het programma in de plint is ongewenst.
2.8	<i>Zienswijze – gebrekkige besluitvorming</i>	Reclamanten stellen dat er sprake is van een gebrekkige besluitvorming, nu bij het ontwerpbesluit geen tekeningen zijn gevoegd waaruit blijkt hoe het gebouw wordt gepositioneerd binnen het bouwvlak. Hierdoor kunnen reclamanten niet nagaan of de balkons buiten het bouwvlak zijn gepositioneerd. Indien dit wel het geval is, verzetten reclamanten zich daartegen.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het is niet gebruikelijk om een tekening met situering van bebouwing ten opzichte van het omgevingsplan bij het besluit te voegen. Wij bestrijden dat hierdoor sprake is van een gebrekkige besluitvorming. Wij hebben de aanvraag omgevingsvergunning secuur getoetst aan het omgevingsplan.

		Reclamanten onderbouwen niet waarom de toets in deze onjuist zou zijn uitgevoerd. Evenwel zien wij geen bezwaar om, nu reclamant hierom vraagt, de tekening waarin het bouwplan voor fase 1 over de verbeelding van het omgevingsplan is gelegd, toe te voegen aan deze notitie behandeling zienswijzen. Wij wijzen erop dat balkons het bouwvlak mogen overschrijden zoals gesteld in artikel 13.3.7c van de regels van dit omgevingsplan.
	<i>Conclusie</i>	De door reclamant gevraagde tekening wordt als bijlage bij deze notitie gevoegd.
2.9	<i>Zienswijze – Windhinder</i>	Reclamanten stellen dat er sprake is van een gebrekkige besluitvorming, omdat het bij het ontwerpbesluit behorende windonderzoek, enkel de effecten op voetgangersniveau en dan ook enkel voor de openbare ruimte heeft onderzocht. Reclamanten stellen dat het effect op het windklimaat groter zal zijn. Zij zijn van mening dat op grond van het huidige onderzoek blijkt, dat het realiseren van buitenruimten, en toch zeker uitkragende balkons aan de westzijde van de woontoren, ongeschikt is. Daarbij stellen zij dat, indien nader onderzoek zou worden gedaan, niet uitgesloten is dat balkons aan de noordzijde van de woontoren ongeschikt zijn.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wij wijzen op onze beantwoording bij punt 2.4 van deze zienswijze. Terecht gaat het windonderzoek enkel uit van de effecten van wind in de openbare ruimte op voetgangersniveau. Het hoogbouwbeleid richt zich uitsluitend op het windklimaat in de openbare ruimte. Het windklimaat op de balkons vormt geen weigeringsgrond voor de vergunning. Uit het windonderzoek blijkt een minimale windhinderklasse C voor verblijf en D voor doorlopen, hetgeen voldoende is voor een aanvaardbaar windklimaat in de openbare ruimte.
	<i>Conclusie</i>	Het hoogbouwbeleid stelt dat het windhinderklimaat enkel op de begane grond in de openbare ruimte hoeft te worden getoetst.
2.10	<i>Zienswijze – Groene gevels en inpassing</i>	Onderdeel van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is het inrichtingsplan. De uitvoering, realisatie en instandhouding van dit inrichtingsplan is echter op geen enkele wijze geborgd, nu hiervoor in het ontwerpbesluit geen vergunningvoorschrift is opgenomen. Reclamanten stellen dat het besluit op dit punt onzorgvuldig is voorbereid en gebrekkig is. Voor wat betreft de groene aankleding van het gebouw stellen reclamanten dat op de tekeningen bij de omgevingsvergunning niet overal hetzelfde wordt weergegeven en dat de beelden niet overeenkomen met het regiedocument. Daarmee voldoet het besluit niet aan het zorgvuldigheidsbeginsel.
	<i>Reactie gemeente</i>	Met de groene inrichting van de buitenruimte en het toepassen van gevelgroen wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke eisen t.a.v. de stadsnatuurkaart, het bomenbeleid, de klimaatscore tool, de nota biodiversiteit en het puntensysteem natuurinclusief bouwen. Hiervoor worden de volgende uitgangspunten gehanteerd: • Berging van regenwater 60 liter per m2 verhard oppervlak • Oppervlakte groen: minimaal de huidige oppervlakte + 40% van de oppervlakte van de ontwikkeling • Compensatie klimaatwaarde bomen: minimaal hetzelfde kroonvolume oppervlakte bij het vellen van een boom met een minimale omtrek van 40cm op 1,3m hoogte boven maaiveld • Schaduw: minimaal 40% op looproutes • Natuurinclusief bouwen: score van minimaal 21 punten van de

		maximaal te scoren punten, te weten 7 voor dak en gevel, 10 voor (dier)verblijven in gebouw en 13 voor omgeving van het gebouw waarbij rekening wordt gehouden met de beoogde gidssoorten. In het ontwerpbesluit omgevingsvergunning hebben wij de volgende voorwaarde opgenomen: Ecologie <i>Uiterlijk 3 weken voor de start van de (bouw)werkzaamheden moet een ecologisch werkprotocol met maatregelen voor verblijfsplaatsen, een definitief inrichtingsplan van de daktuin, het toe te passen gevelgroen en een beheer- en instandhoudingsplan ter beoordeling en goedkeuring ingediend worden. Met de werkzaamheden mag pas gestart worden na goedkeuring van genoemde documenten.</i> Met dit voorschrift borgen wij dat er nog een definitief plan voor het toe te passen gevelgroen en inrichting openbare ruimte, met een plan voor het beheer en de instandhouding, ter beoordeling en goedkeuring ingediend wordt. Hiermee wordt geborgd dat het gevelgroen en de groene inrichting van de openbare ruimte niet alleen aangelegd wordt, maar ook duurzaam in standgehouden wordt. Zie ook onze reactie bij zienswijze 2.3.
	<i>Conclusie</i>	Door het stellen van het voorschrift is het aanleggen en in standhouden van de groene inrichting van de buitenruimte en het toepassen van gevelgroen afdoende geborgd.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassing van het omgevingsplan, in die zin dat

- Artikel 13.3.7c wordt gewijzigd naar maximaal 2 meter
- Artikel 13.3.7d wordt geschrapt
- In artikel 13.3.7 sub j. van de regels wordt 'aanvaardbaar' aangevuld met 'minimaal windhinderklasse C voor verblijf en D voor doorlopen'.
- Een voorwaardelijke verplichting voor het toepassen van gevelgroen en inrichting buitenruimte wordt opgenomen.
- Wordt geborgd dat alleen mag worden gebouwd indien wordt voldaan uit het uitgangspunten van het stikstofonderzoek

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit omgevingsvergunning Hopliedenkade fase 1.

Zienswijze 3 – Bewoner Slotstraat 2 5021 BH Tilburg

Zienswijze op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Hopliedenkade fase 1 (Z2025-00008565)

3.1	<i>Zienswijze – ontwerpbesluit onvoldoende gemotiveerd</i>	Reclamant stelt dat in het ontwerpbesluit onvoldoende is gemotiveerd waarom aan de nota parkeernormen 2023 is voldaan. Het is onduidelijk welke uitgangspunten zijn gebruikt en waarom de voorgestelde parkeeroplossing akkoord is bevonden. Niet duidelijk is of alle belangen, waaronder die van de omgeving, zijn afgewogen.
	<i>Reactie gemeente</i>	In de motivering van het omgevingsplan en de bijlage Parkeerbalans is toegelicht en te zien hoe de parkeerberekening tot stand is gekomen op basis van de normen uit de nota parkeernormen 2023 (uitgaande van zone B). Inmiddels is echter de nieuwe Nota parkeernormen 2026 vastgesteld, waarbij het plangebied/Hopliedenkade in zone A ligt. Hierdoor zijn er uiteindelijk minder parkeerplaatsen nodig. In de bijlage bij

		het omgevingsplan wordt een parkeerbalans met als uitgangspunt zone A conform de nota parkeernormen 2026 opgenomen. Wij hebben de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de normen uit zone B conform de nota parkeernormen 2023 (conform de overgangsregeling uit de nota parkeernormen 2026). Aangetoond is dat in de parkeerbehoefte zoals berekend voor zone B kan worden voorzien door middel van de nieuwe parkeergarage en gebruik van bestaande parkeerplaatsen in openbaar gebied (regeling 'oud voor nieuw') voor bezoekers, aangezien ook bezoekers van het huidige complex in de openbare ruimte moeten parkeren. Echter, met toepassing van de normen voor zone A zijn bij de realisatie van fase 2, minder parkeerplaatsen in het openbaar gebied en/of in de parkeergarage nodig. Hierdoor kunnen de parkeerplaatsen in de parkeergarage worden geoptimaliseerd en komt extra parkeercapaciteit ten gunste van publieke parkeerplaatsen in de garage. Daarmee zijn minder extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied nodig, wat positief uitwerkt voor de ruimte voor groen en verblijfsgebied, hetgeen het woon- en leefklimaat ten goede komt. De parkeerbalans voor fase 1 is gebaseerd op de Nota parkeernormen 2023 en wordt opgenomen in het definitieve besluit voor de omgevingsvergunning. De benodigde parkeerplaatsen voor fase 1 zijn aangemerkt op de inrichtingstekening van de tijdelijke inrichting van het openbaar gebied en is bijlage bij de omgevingsvergunning. Wij wijzen erop, dat bewoners en bezoekers niet in aanmerking komen voor enig parkeerproduct voor parkeren op straat.
	<i>Conclusie</i>	De parkeerbalans ten aanzien van de parkeerberekening wordt opgenomen in het besluit omgevingsvergunning. In het omgevingsplan wordt de nota parkeernormen 2026 als uitgangspunt genomen. Bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeerproduct op straat.
3.2	<i>Zienswijze – adressen op BROP-lijst</i>	In het ontwerpbesluit wordt aangegeven dat de adressen op de BROP (beperkt recht op parkeerproduct) worden geplaatst en verderop dat de appartementen op de BROP lijst worden geplaatst. Reclamant wijst erop dat volgens de parkeernota er dient te worden gesproken over adressen. Daarbij wijst reclamant erop, dat conform de parkeernota het uitgangspunt is dat adressen die op de BROP lijst staan niet aan aanmerking komen voor een gemeentelijk product. Reclamant verzoekt om in de vergunning dit expliciet op te nemen, waaronder geen parkeervergunning voor bewoners en geen bezoekersregeling voor bezoekers.
	<i>Reactie gemeente</i>	Na het besluit tot vergunningverlening worden de adressen van dit complex op de BROP-lijst gezet, waardoor geen parkeeroverlast in de omgeving wordt veroorzaakt. In het definitieve besluit wordt de tekst "appartementen" gewijzigd in "adressen".
	<i>Conclusie</i>	De adressen worden op de BROP-lijst geplaatst..
3.3	<i>Zienswijze – parkeernorm voor commerciële functies onduidelijk</i>	In het 'overzicht programma appartementen plan residentie Tilburg' d.d. 18 juli 2025 wordt gerekend met een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per 100m2 voor commerciële functies. Reclamant vindt het onduidelijk waar deze norm van 0,6 vandaan komt en kan deze niet herleiden naar enige norm in de nota parkeernormen Tilburg 2023. Reclamant wijst erop dat binnen het omgevingsplan ook een sportschool/dansschool is toegestaan hetgeen leidt tot een parkeernorm van 2,3 parkeerplaats per

		100m2 en wijst erop dat zolang de daadwerkelijke invulling van 'commercieel' niet bekend is er uit zou moeten worden gegaan van de maximale invulling op grond van het TAM omgevingsplan, hetgeen zal leiden tot een hogere parkeernorm als uitgangspunt. Reclamant wijst erop, dat dit onverkort geldt op de totale parkeerbalans waarin ook de blokken 2 t/m 5 zijn opgenomen.
	<i>Reactie gemeente</i>	De initiatiefnemer heeft in het document 'overzicht programma appartementen plan Residentie Tilburg' per abuis de norm voor commerciële functies uit zone A opgenomen, terwijl het gebied in zone B ligt. De juiste norm voor het havenkantoor in zone B is 0,9 pp / 100m2. Vanwege het dubbelgebruik heeft dit echter geen invloed op de totale parkeerbehoefte van commerciële functies. Hoewel inderdaad volgens het omgevingsplan ook een andere commerciële functie zou kunnen worden gevestigd in het pand, blijkt duidelijk uit de aanvraag omgevingsvergunning dat hier sprake is van een havenkantoor en een ontmoetingsruimte voor de eigen bewoners, waarvoor geen extra parkeernorm geldt. De aanvraag om omgevingsvergunning wordt aan de feitelijk aangevraagde situatie getoetst. Wij wijzen reclamant erop dat het gebruik voor een andere commerciële functie moet voldoen aan de nota parkeernormen 2026 (of zijn opvolger), zoals in artikel 5 van het TAM-omgevingsplan is gesteld. Daarbij zijn volgens de regels van het omgevingsplan de activiteiten 'exploiteren van een bedrijf' en 'binnensport- en recreatie onderneming' omgevingsplanactiviteiten, hetgeen inhoudt dat deze activiteiten niet zonder omgevingsvergunning mogen worden uitgeoefend, waarbij als voorwaarde bij een aanvraag omgevingsvergunning een verkeer- en parkeeronderzoek is gesteld.
	<i>Conclusie</i>	Het 'overzicht programma appartementen plan residentie Tilburg' wordt aangepast naar zone B conform de Nota parkeernormen 2023.
3.4	<i>Zienswijze – inzet van deelauto's</i>	Reclamant wijst op de reductie van 36,9 parkeerplaatsen die is toegepast vanwege de inzet van 10,9 deelauto's. Hij wijst erop dat de inzet van 10,9 auto's niet mogelijk is (geen rond getal) en vindt het onduidelijk hoe tot dit getal is gekomen. Daarbij ontbreekt in het ontwerpbesluit een motivering van de inzet van de deelmobiliteit en zou de inzet van 11 deelauto's ook als vergunningvoorschrift op moeten worden genomen.
	<i>Reactie gemeente</i>	De reductie van 11 deelauto's is voor de gehele ontwikkeling en is enkel genoemd in het omgevingsplan. In de nota parkeernormen 2026 is opgenomen dat 1 deelauto per 25 woningen mogelijk is; derhalve $272/25 = 10,9$ en afgerond 11. Toepassing van deelmobiliteit heeft als doel om het autobezit en autogebruik te verminderen. Zeker bij bepaalde doelgroepen en planlocaties dicht bij het centrum en overige voorzieningen is een deelauto een goed alternatief. Voor de aanvraag omgevingsvergunning voor fase 1 betekent dit dat er bij ingebruikname 3 deelauto's beschikbaar moeten zijn (getoetst aan de nota parkeernormen 2023). Dit is gebaseerd op de tijdelijke situatie, waarbij 73 woningen in gebruik zijn genomen. In de definitieve situatie worden 76 woningen in gebruik genomen, hetgeen neerkomt op 4 deelauto's voor fase 1 (onderdeel van de complete behoefte van 11 deelauto's.). Er is hierbij geen verschil in norm tussen de nota parkeernormen 2023 en de nota parkeernormen 2026. In het definitieve besluit wordt de motivering aangevuld en wordt een voorschrift opgenomen dat er bij oplevering van de woningen van fase 1

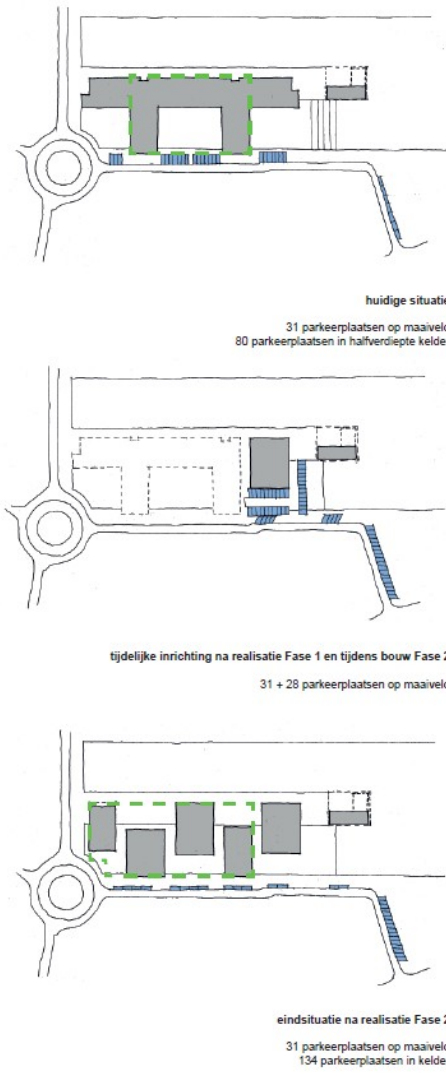
		voorzien moet worden in 3 deelauto's. Wanneer alle 76 woningen zijn opgeleverd is er sprake van een verplichting tot 4 deelauto's. Dit is echter pas nadat fase 2 wordt opgeleverd, omdat in de tijdelijke situatie 3 woningen in worden gezet voor bergingen ten behoeve van de huidige bewoners.
	<i>Conclusie</i>	Bij oplevering van de woningen van fase 1 moeten er 3 deelauto's beschikbaar zijn. In het definitieve besluit wordt de motivering aangevuld en hiervoor een vergunningvoorschrift opgenomen.
3.5	<i>Zienswijze – Reductie deelmobiliteit uit zone A wordt toegepast</i>	In het 'overzicht programma appartementen plan residentie Tilburg' d.d. 18 juli 2025 wordt aangegeven dat de reductie van deelmobiliteit uit zone A wordt toegepast. Reclamant stelt dat dit niet correct is, nu de locatie in zone B is gelegen. Daarbij wijst reclamant erop dat de toegepaste reductiepercentages de maximale percentages die aangegeven zijn in de bandbreedte opgenomen in de parkeernota. Niet is gemotiveerd waarom de maximale reductie percentages worden toegepast. Reclamant is van mening dat vanwege de ruime loopafstand van de locatie tot bushaltes (10 minuten) en treinstation (20 minuten) de minimale reductie percentages meer realistisch zouden zijn.
	<i>Reactie gemeente</i>	In het genoemde document staat inderdaad per abuis zone A, maar de aangegeven percentages gelden wel degelijk voor zone B, dit leidt daarmee niet tot een wijziging in de parkeerbalans. De toepassing van de maximale of minimale reductie is een vrije keuze voor een initiatiefnemer. De maximale reductie is gebaseerd op bereikbaarheid van het intercitystation (te voet, per fiets of bus) en de aanwezigheid van betaald parkeren. In dit geval wordt, gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde intercitystation, de maximale reductiefactor voor zone B toegepast. Wij hebben het document 'overzicht programma appartementen plan residentie Tilburg' aan laten passen op zone B.
	<i>Conclusie</i>	Het 'overzicht programma appartementen plan residentie Tilburg' wordt aangepast naar zone B.
3.6	<i>Zienswijze – gemeente is verantwoordelijk voor deelmobiliteit</i>	Volgens de parkeernota is de gemeente verplicht om zorg te dragen voor de volledige aanwezigheid van deelmobiliteit. Reclamant vindt deze rol van de gemeente opmerkelijk en wijst erop dat de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst met een aanbieder van deelmobiliteit aangaat, zodat initiatiefnemer kan voldoen aan hetgeen publiekrechtelijk is geregeld in het omgevingsplan en de omgevingsvergunning.
	<i>Reactie gemeente</i>	Deze opmerking nemen wij voor kennisgeving aan. Deze rol van de gemeente is zowel in de Nota parkeernormen 2023 als in de Nota parkeernormen 2026 vastgelegd. Het betreft hier vastgesteld beleid door het college.
	<i>Conclusie</i>	De rol van de gemeente in deze is zowel in de Nota parkeernormen 2023 als de Nota parkeernormen 2026 vastgelegd.
3.7	<i>Zienswijze – overeenkomst deelmobiliteit</i>	Bij het ontwerpbesluit is geen overeenkomst met een aanbieder van deelmobiliteit toegevoegd, waardoor er geen garantie is dat een aanbieder hiertoe bereid zal zijn. Reclamant stelt dat daarmee niet is aangetoond dat voldaan wordt aan de voorwaarden voor reductie van het aantal parkeerplaatsen en vindt het onduidelijk hoe op dit punt tot een

		positief besluit kan worden gekomen. Reclamant vraagt zich af hoe erop toe kan worden gezien dat de benodigde deelauto's ook aanwezig zijn en blijven.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wij nemen bij de vergunningverlening de verplichting op ons om deelmobiliteit tijdig te realiseren, zoals bedoeld in de Nota parkeernormen 2026. Momenteel zijn wij bezig met de contractvorming met de partij die het deelvervoer gaat verzorgen. Op het moment van in gebruik name van de gebouwen dragen wij er zorg voor dat het vereiste aantal deelauto's beschikbaar is voor de toekomstige bewoners. In de Nota parkeernormen 2023 zijn de regels, voorwaarden en onderbouwing over de inzet van deelmobiliteit nader uitgewerkt.
	<i>Conclusie</i>	De verplichting tot realiseren van deelmobiliteit wordt in het besluit opgenomen als voorschrift.
3.8	<i>Zienswijze – gevolgen aanpassen deelmobiliteit</i>	In de parkeernota is opgenomen dat na 12 maanden het aanbod van deelmobiliteit kan worden aangepast aan de vraag. Dit betekent volgens reclamant dat het aanbod verlaagd kan worden tot onder de 11 deelauto's die vereist zijn voor de reductie van 36,9 parkeerplaatsen. Reclamant stelt dat de initiatiefnemer dan alsnog deze parkeerplaatsen moet realiseren op eigen terrein. Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente achteraf gaat afdwingen dat de initiatiefnemer alsnog de benodigde parkeerplaatsen realiseert. Reclamant wijst er nog op dat andersom hetzelfde geldt, bij de inzet van meer deelauto's dienen hiervoor parkeerplaatsen aan te worden gelegd.
	<i>Reactie gemeente</i>	De mogelijkheid tot het heroverwegen van het aanbod in deelmobiliteit is opgenomen in zowel de Nota parkeernormen 2023 als de Nota parkeernormen 2026. Als na 12 maanden blijkt dat er minder behoefte is aan deelauto's kan het aantal aangepast worden aan de vraag. Dit leidt echter niet tot een grotere parkeerbehoefte of parkeeroverlast in de omgeving aangezien er niet meer parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de garage en geen vergunning op openbaar gebied kan worden aangevraagd (BROP-lijst). Wij hebben deze mogelijkheid in de Nota parkeernormen opgenomen omdat het mogelijk is dat het autogebruik lager uitpakt dan theoretisch berekend, vanwege voldoende alternatieve vervoerswijzen en de nabijheid van (winkel)voorzieningen.
	<i>Conclusie</i>	Conform de Nota parkeernormen kan na 12 maanden het aanbod in deelmobiliteit worden heroverwogen.
3.9	<i>Zienswijze – reductie bestaande parkeerplaatsen in openbaar gebied</i>	In het 'overzicht programma appartementen plan residentie Tilburg' d.d. 18 juli 2025 wordt uitgegaan van een reductie van 18 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Reclamant is van mening dat dit niet correct is en wijst erop dat in de bestaande parkeerkelder 96 parkeerplaatsen aanwezig zijn voor 120 woningen voor ouderen. Wanneer, aan de hand van de parkeernota van 2023, een parkeerberekening zou worden gemaakt voor het bestaande programma van 120 ouderenappartementen zouden 36 (120 x 0,3) parkeerplaatsen voor bewoners en 18 (120 x 0,15) parkeerplaatsen voor bezoekers benodigd zijn. Nu voor het bestaande programma 36 + 18 = 54 parkeerplaatsen nodig zijn, terwijl er 96 parkeerplaatsen aanwezig zijn, is er sprake van overcapaciteit en hoeft er in de huidige situatie geen aanspraak te worden gemaakt op de parkeercapaciteit in het openbaar gebied. Hiermee is de reductie van 18 parkeerplaatsen op de nieuwe parkeerbehoefte onterecht toegekend.

	<i>Reactie gemeente</i>	Wij verwijzen naar onze beantwoording bij zienswijze 3.1. Wij wijzen er op dat in de huidige parkeergarage van het complex 'Residentie' geen bezoekers kunnen parkeren. Bij het opstellen van de parkeerbalans worden de parkeerplaatsen voor bezoekers in de bestaande situatie in mindering gebracht (oud voor nieuw). Deze worden op dezelfde wijze berekend als de benodigde nieuwe parkeerplaatsen. Dit houdt in dat ingevolge de Nota parkeernormen 2023, van de 31 bestaande parkeerplaatsen in het openbaar gebied er 18 (120x 0,15) zijn toegekend aan de Residentie. De overige 13 parkeerplaatsen zijn ten behoeve van de woningen aan de Tamboerskade.
	<i>Conclusie</i>	Het parkeren van bezoekers vindt nu ook plaats in het openbaar gebied. De reductie is daarmee terecht.
3.10	<i>Zienswijze – onduidelijk of bestaande parkeerkelder wordt gesloopt</i>	Het is voor reclamant onduidelijk of de parkeerkelder, gelegen onder het gedeelte van de bestaande bebouwing die in fase 2 gesloopt wordt, tijdens de werkzaamheden in fase 1 in tact blijft. Ook is onduidelijk of er genoeg parkeerplaatsen in de kelder resteren om te blijven voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de resterende bestaande appartementen. Reclamant vraagt zich af welke tijdelijke parkeervoorziening hiervoor wordt getroffen.
	<i>Reactie gemeente</i>	Tijdens de bouw van fase 1 blijft de parkeergarage van het bestaande pand intact. In de bestaande parkeergarage zijn voldoende parkeerplaatsen voor de overgebleven bewoners tijdens de bouw van fase 1. De (fiets)bergingen in het bestaande pand die gesloopt worden ten behoeve van de realisatie van fase 1 worden tijdelijk in het bestaande gebouw ingepast. Hiervoor worden tijdelijk 3 woningen in gebruik genomen. Bestaande bewoners die na oplevering verhuizen naar een woning in fase 1 behouden hun parkeerplaats op een tijdelijke parkeerplaats op maaiveldniveau. Deze parkeerplaats wordt voorzien van een bord 'privé terrein' en de parkeerplaatsen worden voorzien van beugels. Hiermee wordt ook in de tijdelijke situatie voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Met toepassing van reductie en deelgebruik conform de nota parkeernormen 2023 zijn voor de 73 woningen uit fase 1, 34 parkeerplaatsen voor bewoners nodig (zie parkeerbalans fase 1). Daarnaast zijn 9 parkeerplaatsen (73 x 0,15) voor bezoekers en 3 parkeerplaatsen voor deelauto's nodig. In totaal worden in fase 1 (de tijdelijke situatie) 31 (ten behoeve van vervanging van bestaande parkeerplaatsen) + 28 = 59 parkeerplaatsen De Residentie, Pliushaven Plankaart 1:500 Parkeren tijdens bouw TOTAAL 59 PLEKKEN 9-3-2026 - 34 bewonersparkeerplaatsen met beugel (waarvan 2 in de openbare ruimte) - 3 devaluators in de openbare ruimte - 22 bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte - 3 ondergrondse afvalcontainers aan Tamboerskade. Zowel Rijk als bewoners maken hier gebruik van. * Blusvoorziening ▭ Ruimte voor brandweer minimaal 4,5 meter. Deze breedte is inclusief ruimte voor opstelplaats. 12 pp 20 pp 4 pp 4 pp 19 pp GEMEENTE TILBURG

		voor bezoekers en bewoners aangelegd, waarvan er 13 (woningen Tamboerskade) + 9 (bezoekers fase 1) + 3 (deelauto's) = 25 openbaar toegankelijk zijn. 34 parkeerplaatsen voor bewoners fase 1 worden privé, door middel van beugels. Zie onderstaande figuur:
	<i>Conclusie</i>	De parkeerkelder onder fase 2 blijft tijdens de bouw van fase 1 intact. Tijdens de bouw van fase 2 is sprake van een tijdelijk parkeerterrein voor bewoners van fase 1.
3.11	<i>Zienswijze – voor de tijdelijke situatie moeten 56 parkeerplaatsen aan worden gelegd</i>	Reclamant wijst erop dat nergens uit de stukken blijkt dat in de tijdelijke situatie al sprake is van inzet van deelmobiliteit. Zoals bij punt 3.9 omschreven stelt reclamant eveneens dat de reductie van 18 bestaande parkeerplaatsen in het openbaar gebied onterecht is. Reclamant stelt daarom dat, nu er op geen enkele wijze reductie plaatsvindt in de tijdelijke inrichting, er 56 parkeerplaatsen extra aangelegd moeten worden in de tijdelijke situatie. Daarbij komen 31 parkeerplaatsen in het openbaar gebied te vervallen. Reclamant stelt daarom dat er in de tijdelijke situatie $31 + 56 = 87$ parkeerplaatsen aanwezig zouden moeten zijn. In de tijdelijke situatie zijn slechts 59 parkeerplaatsen beschikbaar, naar de mening van reclamant 28 parkeerplaatsen te weinig.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wij verwijzen naar onze reactie bij zienswijze 3.3, 3.4, 3.9 en 3.10. Ten onrechte stelt reclamant dat er 87 parkeerplaatsen in de tijdelijke situatie aanwezig zouden moeten zijn. In de tijdelijke situatie worden de bestaande 31 parkeerplaatsen teruggebracht en 28 nieuwe parkeerplaatsen voor fase 1 aangelegd. Dit is op dezelfde wijze en met dezelfde uitgangspunten (inclusief 3 deelauto's) berekend als het totale programma, alleen nu alleen voor het aantal opgeleverde woningen in fase 1. Dit betekent dat voor 73 appartementen, inclusief gebruikmaking van dubbelgebruik, reductie in het kader van deelmobiliteit en met gebruikmaking van oud voor nieuw er nog 28 extra plaatsen nodig zijn, tezamen met de vervanging van 31 bestaande parkeerplaatsen in het openbaar gebied. In totaal worden voor de tijdelijke situatie 59 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de nota parkeernormen 2023.
	<i>Conclusie</i>	In de tijdelijke situatie worden 59 parkeerplaatsen aangelegd. Dit is met dezelfde uitgangspunten berekend als voor het totale programma.
3.12	<i>Zienswijze – er wordt afgeweken van de parkeernota in de tijdelijke situatie</i>	Nu een parkeeroplossing in het openbaar gebied wordt geboden, wordt, naar de mening van reclamant, in de tijdelijke situatie niet voldaan aan het uitgangspunt van de parkeernota 2023, dat een ontwikkelaar op eigen terrein dient te voldoen aan te parkeereis. In het ontwerpbesluit is niet gemotiveerd waarom een tijdelijke oplossing in het openbaar gebied acceptabel is en dat hiermee af wordt geweken van de parkeernota. Daarbij is ook niet gemotiveerd waarom een tijdelijke parkeeroplossing op eigen terrein niet mogelijk zou zijn.
	<i>Reactie gemeente</i>	Er is te beperkte ruimte op eigen terrein om het beoogd aantal woningen te bouwen en het parkeren voor fase 1 op te lossen. De Nota parkeernormen 2023 biedt de mogelijkheid om in die gevallen de parkeereis op een andere manier in te vullen. In dit geval door tijdelijk extra parkeerplaatsen in openbaar gebied te realiseren. Daarbij is voldoende zicht dat aansluitend fase 2 en de parkeergarage gebouwd worden met de definitieve parkeeroplossing. Op grond van paragraaf 5.5.1 van de nota parkeernormen 2023 is het mogelijk vrijstelling te verlenen van het uitgangspunt om op eigen terrein

		te parkeren, wanneer de gemeente samen met de ontwikkelende partij in een specifiek gebied tot een passende en kostendekkende oplossing komt. Wij stellen dat de parkeeroplossing voor de tijdelijke situatie recht doet aan de benodigde parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van fase 1. Wij wijzen er op, dat na oplevering van fase 2, de parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers in de parkeergarage onder fase 2 worden gerealiseerd, waarbij de 31 plaatsen in het openbaar gebied weer terug komen. Zie ook onze reactie bij 3.15.
	<i>Conclusie</i>	Er is een passende oplossing gevonden, waarmee in de tijdelijke situatie voldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van fase 1 worden aangelegd.
3.13	<i>Zienswijze – adressen op BROP lijst</i>	Reclamant verzoekt om ook voor de tijdelijke situatie in het besluit expliciet op te nemen dat de adressen (van blok 1) op de BROP lijst worden geplaatst en niet in aanmerking komen voor een gemeentelijk parkeerproduct.
	<i>Reactie gemeente</i>	Zie onze reactie bij zienswijze 3.2. Wij wijzen erop, dat het bestaande complex 'Residentie' nu al op de BROP lijst staat en dat in wezen de situatie hetzelfde blijft.
	<i>Conclusie</i>	Net als in de huidige situatie worden de adressen op de BROP lijst geplaatst.
3.14	<i>Zienswijze – tijdelijke parkeerplaatsen niet openbaar toegankelijk</i>	Reclamant vindt het onduidelijk hoe de tijdelijke parkeerplaatsen in het openbaar gebied exclusief toegankelijk worden gemaakt ten behoeve van de adressen in Blok 1 zonder dat hiervoor een gemeentelijk parkeerproduct wordt uitgegeven.
	<i>Reactie gemeente</i>	De tijdelijke parkeerplaatsen voor bewoners worden voorzien van een bord 'privé terrein' en de parkeerplaatsen worden voorzien van beugels. Er hoeven geen gemeentelijke parkeerproducten te worden afgegeven.
	<i>Conclusie</i>	De 34 tijdelijke parkeerplaatsen voor bewoners worden enkel privé toegankelijk.
3.15	<i>Zienswijze – besluit herzien</i>	Reclamant verzoekt om het besluit te herzien, deugdelijk te motiveren en, zowel in de definitieve als de tijdelijke situatie, zorg te dragen voor voldoende parkeergelegenheid conform de parkeernota 2023 ter voorkoming van parkeeroverlast in de omgeving van het plangebied.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wij verwijzen naar onze reacties op de afzonderlijke zienswijzen zoals vermeld bij 3.1 t/m 3.14. Wij stellen dat de omgevingsvergunning voor fase 1 voldoet aan de Nota parkeernormen 2023 en dat zowel in de tijdelijke als de definitieve situatie sprake is van voldoende parkeerplaatsen conform de norm en hiermee geen sprake kan zijn van een onaanvaardbare parkeerdruk in de omgeving. In de figuren hieronder maken wij nog duidelijk hoeveel parkeerplaatsen in de bestaande, de tijdelijke en de definitieve situatie aan worden gelegd.

		 huidige situatie 31 parkeerplaatsen op maaiveld 80 parkeerplaatsen in halfverdiepte kelder tijdelijke inrichting na realisatie Fase 1 en tijdens bouw Fase 2 31 + 28 parkeerplaatsen op maaiveld eindsituatie na realisatie Fase 2 31 parkeerplaatsen op maaiveld 134 parkeerplaatsen in kelder Het besluit wordt aangepast in die zin dat het overzicht programma appartementen plan Residentie Tilburg wordt aangepast, in plaats van appartementen de adressen op de BROP lijst worden geplaatst en in het besluit wordt aangegeven dat er bij oplevering van de woningen voor fase 1 een verplichting voor 3 deelauto's geldt.
	Conclusie	Het plan voldoet zowel aan de Nota parkeernormen 2023 als 2026.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassing van de motivering in de omgevingsvergunning en het document 'overzicht programma appartementen plan residentie Tilburg'.

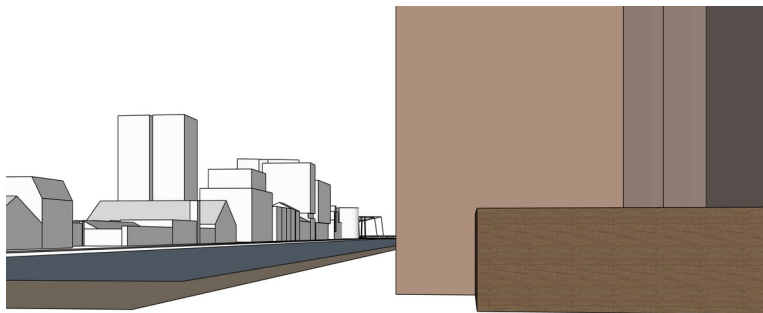
Zienswijze 4 - Bewoner Piushaven 36 5017 AP Tilburg

Zienswijze op het ontwerpbesluit wijziging omgevingsplan 'TAM omgevingsplan H22I Hopliedenkade' en ontwerpbesluit omgevingsvergunning Hopliedenkade fase 1 (Z2025-00008565)

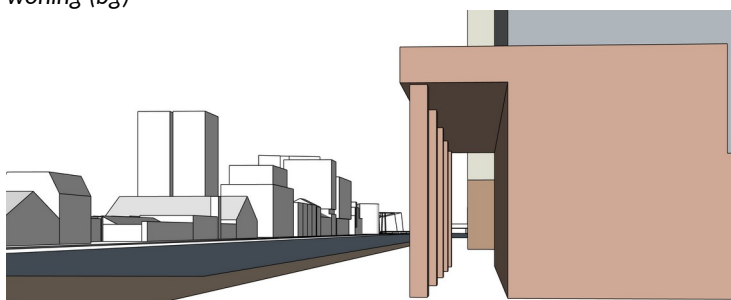
4.1	Zienswijze – schending	Reclamant wijst erop dat gebouw 5 met een goothoogte van 19,5 meter
-----	------------------------	---

	<i>privacy</i>	en een nokhoogte van 21,5 meter ruim anderhalf keer zo hoog is als het bestaande gebouw Residentie (met een hoogte van 13,6 meter). Hoewel de afstand van het nieuwe gebouw tot de woning van reclamant op de onderste laag 2,5 meter verder weg ligt, geldt dat vanaf de eerste verdieping tot het dak het nieuwe gebouw juist 2,5 meter dichterbij de woning ligt dan het bestaande gebouw. Daarbij wijst reclamant erop dat het bestaande gebouw slechts enkele kleine raamopeningen aan deze zijde had, terwijl het nieuwe gebouw volgens het plan uit substantieel meer ramen, deuren en balkons moet gaan bestaan. Hierdoor wordt de privacy en het gevoel van veiligheid van reclamant onaanvaardbaar aangetast vanwege inkijk vanuit het terrasbalkon (zijde Hopliedekade), de uitkragende balkons (zijde Hopliedekade), de ramen (zijde Piushaven straatzijde) en balkons (zijde Piushaven straatzijde). Reclamant stelt dat het oppervlak dat rechtstreeks uitzicht heeft op zijn woning vele malen groter wordt en dat met name in de woonkamer en in de werkkamer op zolder dit grote impact heeft. Reclamant maakt zich zorgen over eventuele inkijk in de achtertuin en kan dit op basis van de getoonde afbeeldingen in de stukken niet goed beoordelen. Reclamant verzoekt een tekening of doorsnede waaruit de situatie duidelijk wordt.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wij wijzen erop dat het realiseren van meer raamopeningen en het maken van balkons ook op grond van het nu geldende 'tijdelijk deel van het omgevingsplan' (voorheen bestemmingsplan) mogelijk is. Daarnaast is de voorgestelde inpassing niet strijdig met de privaatrechtelijke bescherming zoals benoemd in artikel 5:50 BW, waarbij ramen op 2 meter van de erfgrans ramen mogen liggen. In zijn algemeenheid geeft een Omgevingsplan de positie en de maximale afmetingen van een bouwvolume / de bouwmassa aan. In een Omgevingsplan zijn al aan alle zijden van het gebouw raamopeningen mogelijk tenzij dit door regels nadrukkelijk begrensd is. Het huidige gebouw heeft nu in de westgevel op een beperkt aantal plaatsen ramen. Dit aantal ramen is niet in het vigerende 'tijdelijk deel van het omgevingsplan' beperkt. Ook op grond van deze regels is het mogelijk om meer ramen in de westgevel te plaatsen. Daarnaast biedt het vigerende plan de mogelijkheid aan alle zijden van het gebouw uitkragende balkons te maken van maximaal 1,5m diepte (Omgevingsplan, Bestemmingsplan Piushavengebied 2009, artikel 17.4.1.f). Het vigerende omgevingsplan staat tegenover Piushaven 36 bebouwing tot 13 meter hoog toe. Vanuit dit bouwvolume is direct zicht tot diep in de woning mogelijk. Vanaf een grotere hoogte zal door de kijkhoek de inkijk minder diep zijn. In de bestaande situatie ligt een deel van de bebouwing van de Residentie op ongeveer 18 meter afstand van de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Piushaven. Een ander deel ligt op 23,5m afstand. De beoogde nieuwe positie van de bebouwing ligt op ongeveer 20,8m afstand. Voor enkele woningen wordt de afstand groter, ter plaatse van Piushaven 36 wordt de afstand kleiner. Bij het bepalen van de hoogtes is er zorgvuldig gekeken naar de inpassing binnen de bestaande context. Gebouw 5 is het laagste gebouw van het complex. Dit gebouw is lager en heeft ook een schuine kap zodat dit gebouw in volume aansluit op de bestaande kleinschaliger woonbebouwing. Met de grotere hoogte ten opzichte van de bestaande woonbebouwing wordt ook stapsgewijs de schaalsprong naar het hoogste gebouw (gebouw 3) gemaakt. De rooilijn van gebouw 5 is aan de zijde van de Piushaven (noordzijde) meer naar het zuiden gelegd. Hoewel er bij gebouw 5 ook aan de noordzijde uitkragende balkons mogelijk zijn, zal er vanuit Piushaven 36

ten opzichte van het huidige omgevingsplan aan de zijde van de Hopliedenkade juist meer uitzicht mogelijk zijn.



Bestaand hoofdvolume, schematische weergave huidig uitzicht vanuit de woning (bg)



beoogd bouwvolume, schematische weergave uitzicht vanuit de woning (bg)

Aan de westzijde (aan de woonstraat Piushaven) zijn geen uitkragende balkons mogelijk, zodat de buitenruimtes van gebouw 5 minimaal op 20,8m afstand van de bestaande woningen blijven liggen. Dit is in de kavelpaspoorten, die onderdeel uitmaken van de regels van het plan, geborgd.

Wij stellen dat ramen op een afstand van 20,8 meter tot woning van reclamant niet zal leiden tot een onaanvaardbare schending van privacy. Wij nemen daarbij in overweging dat in het vigerende tijdelijke deel van het omgevingsplan reeds op korte afstand van de woning van reclamant ramen mogelijk zijn.

Gezien de grote woningbehoefte die er is en de grote druk op de ruimte, moeten en willen wij als gemeente meer woningen realiseren binnen de bestaande stedelijke context. Om dit te kunnen realiseren wordt er ook rondom de Piushaven meer en hoger gebouwd. Ook elders aan de Piushaven en Koopvaardijstraat is hogere bebouwing naast/ nabij lagere bebouwing gerealiseerd.

Met deze voorgestelde inpassing van maximaal 272 woningen wordt invulling gegeven aan een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

Wij hebben de belangen afgewogen en vinden het belang van het voorzien in een grote behoefte aan woningen groter dan het belang van reclamant tot eenzelfde uitzicht en privacy. Wij wijzen er op dat op grond van vaste jurisprudentie er geen blijvend recht bestaat op hetzelfde uitzicht. Wij wijzen erop dat reclamant woonachtig is in een dynamisch stedelijk gebied. Wij wijzen op een uitspraak van 3 januari 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:4, onder 7) van de Raad van State waarbij de afdeling heeft geoordeeld, dat met name bij een binnenstedelijke ontwikkeling er minder snel dan bij een buitenstedelijke ontwikkeling sprake is van een

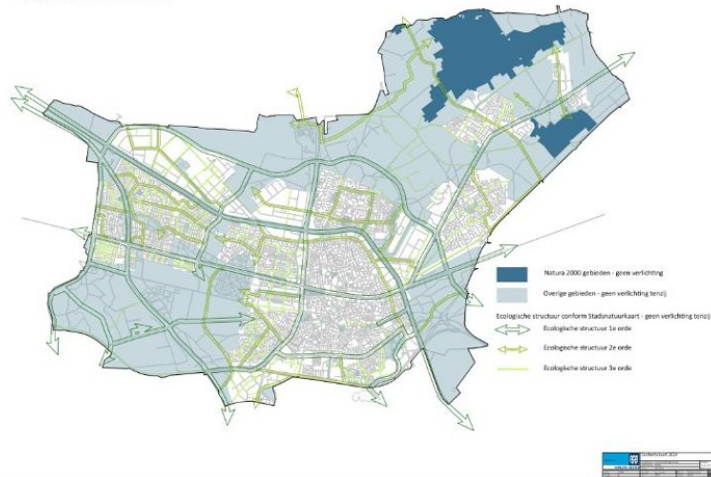
		onevenredige schending van privacy. Enig verlies van privacy behoort daarmee tot het normale maatschappelijke risico, wanneer er wordt gebouwd in een omgeving met een hoge bebouwingsdichtheid.
	<i>Conclusie</i>	Enig verlies van privacy en uitzicht behoort tot een normaal maatschappelijk risico, zeker gezien de omgeving met een hoge bebouwingsdichtheid in een dynamisch stedelijk gebied.
4.2	<i>Zienswijze – lichthinder</i>	Reclamant stelt dat in de huidige situatie de lichthinder vanuit het bestaande gebouw beperkt is, met name het trappengat straalt in de donkere uren (op en af meer of minder) licht uit en het licht van de balkons en de drie kleine ramen is zeer beperkt. Reclamant is van mening dat in de nieuwe situatie de lichthinder vele malen groter zal zijn door alle balkons, ramen en deuren. Reclamant stelt dat dit zijn wooncomfort hindert en dat hiermee zijn rustig afschalen in de avonden erg wordt beperkt.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wij wijzen in deze op het vigerende tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan), waarin ramen en balkons (en daarmee verlichting) ook al mogelijk zijn. Zie hiervoor onze reactie bij 1.1 van deze zienswijze. In het bebouwd gebied worden er door de gemeente Tilburg geen eisen gesteld aan het lichtniveau in gebouwen en de afscherming hiervan ten opzichte van de openbare ruimte en belendende percelen. Enige lichtuitstraling vanuit andere gebouwen is normaal in een stedelijke omgeving met een hoge bebouwingsdichtheid. Er is echter geen sprake van onrechtmatige lichthinder. Wij wegen daarbij de afstand van het gebouw tot de woning van reclamant van 20,8 meter af.
	<i>Conclusie</i>	Enige lichtuitstraling vanuit andere gebouwen is normaal in een stedelijke omgeving
4.3	<i>Zienswijze – minder zon en meer schaduw</i>	Reclamant wijst er op dat het bezonningsonderzoek laat zien dat het plan extra veel schaduw in de straat (Piushaven) geeft. Reclamant is van mening dat de grote hoeveelheden schaduw die daarmee gecreëerd worden zorgen voor een verminderd verblijfsklimaat en een sombere aanblik en gevoel. Daarbij zorgt de nieuwe situatie op minder directe zonnestralen op de ramen van de woning van reclamant en een beperking van zonnestralen op het dak, waarmee minder rendement van eventueel te plaatsen zonnepanelen zal worden behaald.
	<i>Reactie gemeente</i>	In de Handreiking hoogbouw, mei 2017, reparatie juni 2023 is het afwegingskader voor bezonning aangegeven. Hierbij wordt getoetst op de bezonning van de voor/achtergevel van woningen. De afname van zon in het openbaar gebied is geen toetsingskader in het kader van het hoogbouwbeleid. Daarbij draagt schaduw in het openbaar gebied bij aan klimaatadaptatie, voorkoming van hittestress en verbetering van het verblijfsklimaat. Er is ter onderbouwing van het voorgenomen plan een bezonningsstudie uitgevoerd waaruit blijkt dat er bij Piushaven 36 op het peilmoment 19 februari, 50 minuten minder zon op 75 cm hoogte in het midden van de voorgevel schijnt. In dit deel van de straat valt er op 19 februari nog steeds 2:20 uur zon op de voorgevel. Hiermee wordt de gestelde norm zoals benoemd in het hoogbouwbeleid gehaald. Voor wat betreft de opmerkingen van reclamant dat de nieuwbouw leidt tot minder rendement van zijn zonnepanelen, verwijzen wij naar de uitspraak van Raad van State van 5 december 2018

		(ECLI:NL:RVS:2018:3982). In deze uitspraak stelt de Afdeling vast, dat de raad er niet toe is verplicht in een stedelijke omgeving met bestaande bebouwing, die omgeving zo in te richten dat eigenaren van bestaande gebouwen, nu en in de toekomst, optimaal gebruik kunnen maken van zonnepanelen.
	<i>Conclusie</i>	De ontwikkeling leidt niet tot een onaanvaardbare afname van bezonning op de woning.
4.4	<i>Zienswijze – geluidoverlast en drukte</i>	De ruime verdubbeling van het aantal woningen dat in het plan wordt beoogd, leidt volgens reclamant tot een evenredige toename van drukte en geluid, door de toename van verkeersbewegingen. Daarbij wijst reclamant er op dat de invulling van de woningen, publieke functies in de plint en een zij-ingang zal leiden tot meer drukte en onrust dan de nu vrijwel stille zijgevel van het bestaande gebouw.
	<i>Reactie gemeente</i>	Ten aanzien van drukte en stemgeluid vanuit de woningen wijzen wij er op dat, hoewel het aannemelijk is dat dit zal wijzigen, dit niet ongebruikelijk is in een stedelijke omgeving en dat dit inherent is aan het wonen in een dergelijke omgeving. Wij stellen ons op het standpunt dat, ook gezien de afstand van de woning van reclamant tot de nieuwbouw, de toename van stemgeluid in deze aanvaardbaar is. De verkeersgeneratie is gebaseerd op de kencijfers van de CROW publicatie 744. Op basis hiervan kent de beoogde ontwikkeling een verkeersgeneratie van 725 motorvoertuigen (mvt)/etmaal. De verkeersgeneratie door het bestaande woongebouw is 216 mvt/etmaal (op basis van zelfde kencijfers CROW). De toename is derhalve 509 mvt/etmaal. Het plangebied wordt vanuit de uitrit van de parkeergarage in gebouw 4 via de Tamboerskade ontsloten. Deze straat wordt tot aan de ingang van de garage tweerichtingsverkeer en daarna (ter hoogte van gebouw 3) ingericht naar éénrichtingsverkeer. Het plangebied is daarmee via 3 routes te bereiken, waarbij de zuidoostelijke route via Vendeliersstraat het meest logisch zal zijn. De toename op de Piushaven zal dan ten hoogste 170 mvt/etmaal bedragen. Een dergelijke toename kan gezien worden als een marginale toename. De capaciteit van de Piushaven is ruimschoots voldoende waardoor geen problemen met de verkeersafwikkeling worden verwacht. Gezien de marginale toename van verkeer op de Piushaven zijn wij van mening dat het woon- en leefklimaat van reclamant hierdoor niet dermate verslechtert dat sprake zal zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wij wegen daarbij af dat de geluidbelasting op de gevel van de woning van reclamant door deze toename van verkeer niet substantieel zal verslechteren.
	<i>Conclusie</i>	De planontwikkeling leidt niet tot een onacceptabele toename van verkeer en geluid op de Piushaven en de gevel van de woning van reclamant.
4.5	<i>Zienswijze – aanpassen ontwerp</i>	Reclamant verzoekt om een aanpassing van het ontwerp waarbij het meest westelijk gebouw tot zijn woning: • De teruggetrokken rooilijn aan de Hopliedenkade blijft behouden; • Een wezenlijk grotere afstand tot zijn woning heeft door bijvoorbeeld: - o Het gebouw 5 meter smaller te maken en het volume te verschuiven richting Tamboerskade - o Alle 5 gebouwen smaller te maken en oostelijk op te schuiven

		- o Onderzoeken van ruimte voor bouwvolumes op locaties aan de Tamboerskade • Een wezenlijk lagere hoogte heeft; • Aanvullende eisen kent ter vermindering van inkijsk en lichthinder, waaronder: - o Het uitsluiten van balkons (zowel uitkragend als inpandig) - o Het uitsluiten van een zij ingang aan de Piushaven (straat) - o Het instellen van een regime voor de verlichting (zoals ook voor de openbare sfeerverlichting de bedoeling is) - o Beperking van het gebruik voor ondernemers tot 18:00 in de plint op de hoek Hopliedenkade en Piushaven, met verplichting de verlichting 's-avonds uit te laten • Beperken van inkijsk in de achtertuin van de woning (voor zover hier sprake van is).
	Reactie gemeente	Wij hebben de alternatieven die reclamant aandraagt onderzocht en komen om de hiernavolgende redenen tot de conclusie dat deze alternatieven niet gewenst zijn. -In het plan ligt de rooilijn 3 meter terug ten opzichte van de huidige doorgaande rooilijn aan de Hopliedenkade en wordt het volume aan de Piushaven (woonstraat) 2,5 meter teruggelegd. Deze veranderingen in rooilijn hebben zoals ook in artikel 4.1 aangegeven ook voor Piushaven 36 een gunstige effect. Ter plaatse van de huidige berging (waar in het huidige Omgevingsplan al (lage) bebouwing is toegestaan) wordt het bouwvlak over een lengte van 5 meter, 2,5 meter dieper. Gezien het beoogde samenhangende ruimtelijk beeld is het onwenselijk om juist op de hoek van de straat Piushaven en de Tamboerskade de bestaande teruggetrokken rooilijn te behouden.  Met pijlen is de verandering van het nieuwe bouwvlak t.o.v. voormalig bouwvlak (in blauw) aangegeven. De rode stippellijn geeft de voormalige rooilijn aan de Hopliedenkade aan.

		-Wij wijzen erop dat in de nieuwe situatie het gebouw grotendeels op dezelfde en zelfs grotere afstand staat dan in de huidige situatie. Indien het gebouw aan de Piushaven(woonstraat) 5 meter smaller wordt gemaakt gaat dit ten koste van het aantal woningen. Hiermee wordt het plan financieel onhaalbaar waardoor er op deze locatie geen invulling meer gegeven kan worden aan de woningbehoefte. -Indien dit gebouw wordt verschoven in de richting van de Tamboerskade ontstaat er een grotere overlap tussen gebouwen 4 en 5. Dit gaat ten koste van de mogelijke daglichttoetreding van de appartementen die aan de ruimte tussen de gebouwen liggen. Het halen van de in het BBL gestelde daglichteisen wordt dan vrijwel onmogelijk. -Indien alle gebouwen smaller worden gemaakt, gaat dit ten koste van het aantal woningen. Hiermee wordt het plan financieel onhaalbaar. -Indien gebouwen aan de Tamboerskade worden toegevoegd gaat dit ten koste van de beoogde groene ruimte tussen de gebouwen. Het toevoegen van gebouwen gaat ook ten koste van het beoogde ruimtelijke beeld waarbij er aantrekkelijke doorzichten tussen de gebouwen ontstaan. -Een wezenlijk lagere hoogte gaat ten koste van het aantal woningen. Hiermee wordt het plan financieel onhaalbaar. In de directe omgeving is bebouwing toegevoegd met vergelijkbare hoogte sprongen. Met de voor gebouw 5 voorgestelde hoogte wordt de overgang gemaakt van de woonwijk naar het hoogste bouwvolume. -Het maken van een buitenruimte bij een woning is conform artikel 4.175 van het BBL verplicht. Het uitsluiten van balkons is hierom niet mogelijk en daarbij ook niet gewenst vanuit de beoogde woonkwaliteit. -De hoofdingang van gebouw 5 is aan de westzijde beoogd. Het gebouw dient echter ook nog voorzien te worden van een vluchtroute. Het uitsluiten van een uitgang aan de Piushaven-straat is vanwege de beoogde verschillende functies en de benodigde ontsluiting niet mogelijk. - In het stedelijk gebied behoort lichtuitstraling vanuit andere woningen en gebouwen tot het normale woon- en leefklimaat. Wij zijn niet voornemens om op deze locatie de lichtuitstraling van woningen te reguleren. Het donkertebeleid van de gemeente is erop gericht om lichtgevoelige soorten, zoals vleermuizen, insecten en amfibieën, zo veel mogelijk te beschermen. De stadsnatuurkaart vormt hiervoor de leidraad. Deze locatie is niet opgenomen op de Donkertekaart.
--	--	--

Donkertekaart

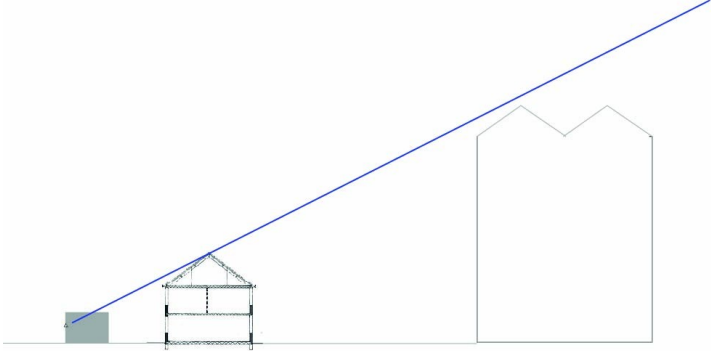


De commerciële en maatschappelijke ruimten moeten voldoen aan de regels in het omgevingsplan. Dit houdt ook in dat een eventuele horeca slechts is toegestaan wanneer de openingstijden gelijk zijn aan de openingstijden van de hoofdactiviteit. Overigens is ook bij deze functies geen sprake van overmatige lichthinder en zijn hieraan geen extra te stellen.



In de huidige situatie geeft een straatlantaarn een constant hoog lichtniveau. Deze verlichting is meer van invloed op het lichtniveau in de woning van de reclamant dan de (sfeer) verlichting in de beoogde nieuwe woningen op meer dan 20 meter afstand.

-De woning van reclamant belemmert het zicht op/in de achtertuin van de bewoner. De goot/nok van de nieuwbouw is zelfs vanaf ooghoogte op de achterste erfgrans niet te zien. De achtertuin blijft al vrij van inkijk. Verdere beperking is niet noodzakelijk.

		 Met deze voorgestelde inpassing van maximaal 272 woningen wordt in onze ogen zorgvuldig invulling gegeven aan een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie. Het stedenbouwkundig model is zorgvuldig afgewogen. De voorgestelde inpassing is niet strijdig met een privaatrechtelijke bescherming. Wij zien geen aanleiding om daarin aanpassingen door te voeren.
	<i>Conclusie</i>	De door reclamant aangedragen alternatieven zijn ongewenst en leiden tot een onuitvoerbaar plan.
4.6	<i>Zienswijze – Reactie op planteamadvies</i>	Reclamant heeft bij de reactie op het gekwalificeerd planteamadvies de volgende vragen en opmerkingen: - De vraag welke status het gekwalificeerd advies heeft en in het bijzonder de inbreng van het planteam waarbij wordt gesteld dat tijdens bijeenkomsten de waardering is uitgesproken voor vijf gebouwen. Reclamant vraagt zich af waarom deze (gestelde) uitspraken zwaarder wegen dan wat er in het advies is opgeschreven. - Het is voor reclamant niet duidelijk waarom bij een plan met vier gebouwen in plaats van vijf gebouwen de ruimtelijke kwaliteit minder zou worden. Met een gebouw minder zal volgens reclamant meer ruimte ontstaan voor groen en verblijven, verbetert de verbondenheid en het zicht in de omgeving en wordt meer ruimte geschept om de karakteristiek van de 2^e havenarm meer nadrukkelijk kenbaar te maken. Reclamant verzoekt om deze punten integraal mee te wegen. - Reclamant stelt dat voorbij wordt gegaan aan het pleidooi van het planteam om de impact van de bebouwing in het algemeen voor de woningen aan de kop van de Piushaven te verminderen. Reclamant vraagt wat dit verandert aan de argumenten voor een situatie waarbij er wel sprake is van vijf gebouwen en deze door een andere inzet van de ruimte tot een grotere afstand en lagere hoogte leiden (zie ook 1.5). - Reclamant wijst er op dat er, hoewel er verschillende aanpassingen zijn gedaan aan de situering en hoogte van gebouw 5 waardoor er ten opzicht van het ontwerp een minder slecht uitgangspunt is, er nog steeds een verslechtering van de situatie ontstaat. Reclamant wijst er in deze op dat het belangrijkste deel van het gebouw 2,5 meter dicht bij de woning van reclamant komt te staan dat het huidige volume.
	<i>Reactie gemeente</i>	Conform de Richtlijn Omgevingsdialoog is er voor deze locatie met een planteam aan de uitwerking van het ontwerp gewerkt. Tijdens de 7

		bijeenkomsten van het planteam hebben deelnemers ideeën en kansen geopperd, die verwerkt zijn in het plan, omdat die ideeën het plan beter hebben gemaakt. Hiervan zijn verslagen gemaakt. Deze verslagen voegen wij nog toe aan de motivering van het vast te stellen omgevingsplan. Dat doet niks af aan de status van het eindadvies ("gekwalificeerd adviesrecht"). Het college neemt het advies uiterst serieus, motiveert waarom het college bepaalde adviezen wel of niet overneemt en maakt onderdeel uit van de besluitvorming. Voor wat betreft punt a: Een plan komt altijd integraal tot stand. Daarbij bepalen de ruimtelijke en financiële haalbaarheid de kaders van een plan. Voorafgaand aan het participatieproces zijn een groot aantal ruimtelijke modellen onderzocht. In dit geval is, in afstemming met het Kwaliteitsteam, bepaald dat een programma van maximaal 300 woningen verdeeld over 5 verspringende gebouwen met verschillende hoogtes het meest evenwichtige model is. Daarbij staat gebouw 1 bestaande uit 76 woningen vast. Dit kwantitatief, stedenbouwkundig kader is aan het planteam voorgelegd. Op verzoek van het planteam is onderzocht of een model met 4 gebouwen (met eenzelfde bouwvolume en gebouw 1 als vaststaand feit) ruimtelijk haalbaar is. Uit onderzoek blijkt dat een dergelijk model zorgt voor hogere gebouwen met een negatieve ruimtelijke impact op o.a. bezonning en windhinder. Voor wat betreft punt b en c: Wij zijn van mening dat wij ons best hebben gedaan om de impact van de bebouwing op de Piushaven (woonstraat) te beperken. Bovendien heeft de reactie van het planteam tijdens de bijeenkomsten ten aanzien van gebouw 5 geleid tot een aanpassing van het ontwerp op een aantal onderdelen: - De rooilijn aan de Piushaven-straat is deels 2,5 meter naar achteren gelegd - De noordelijke rooilijn aan de zijde van de havenarm is ter hoogte van Piushaven 36,3 meter naar achteren gelegd. - De gebouwhoogte is aan de straatzijde beperkt door de introductie van een goot en nokhoogte. - Aan de Piushaven-straatzijde zijn geen uitkragende balkons voorzien. In onze ogen wordt hiermee voldoende ruimte aan de kop van de Piushaven gerealiseerd. Voor wat betreft punt d. verwijzen wij naar onze reactie bij 4.5.
	<i>Conclusie</i>	De participatie in conform de richtlijn Omgevingsdialoog uitgevoerd. Wij zijn van mening dat het stedenbouwkundig model zorgvuldig is afgewogen en zien geen aanleiding om daarin aanpassingen door te voeren.
4.7	<i>Zienswijze – Piushaven-straat als woonzijde</i>	In de stukken en tijdens het ontwerpproces is het beeld opgeroepen van een plan met 'twee zijden', te weten een 'zijde met reuring' aan de Hopliedenkade en een rustige 'woonzijde' aan de Tamboerskade. Reclamant wijst er op dat daarmee impliciet de twee andere zijden van het plan, te weten de kant van RAK en de kant van de Piushaven (straat) geen aandacht hebben gehad. Reclamant is van mening dat de zijde van de Piushaven (straat) óók behandeld zou moeten worden als een rustige woonzijde.
	<i>Reactie gemeente</i>	De beschrijving van de twee lange zijden van het plan ontkent niet het bestaan van de korte zijden van het plan. In de verbeeldingen en de

		uitwerking van het plan zijn alle zijden uitgewerkt. Hierbij wordt aan de zijde van de Piushaven-straat gereageerd op het karakter van de woonstraat. Dit ontwerp is in het Omgevingsplan vertaald.
	<i>Conclusie</i>	Het rustige woonkarakter van de Piushavenstraat is in de uitwerking meegenomen.
4.8	<i>Zienswijze – gordijnen open geeft openbare leefkwaliteit</i>	Reclamant geeft aan de hij het ontwerp als een aantasting van zijn woon- en leefklimaat beoordeelt, mede omdat hij grotendeels met de gordijnen open leeft, óók 's-avonds. Reclamant vindt het jammer dat dit tegenwoordig niet altijd en overal meer de praktijk is, en is van mening dat dit de leefkwaliteit en openbare (sociale) veiligheid juist erg ten goede komt. Reclamant meent dat dit meer de norm zou moeten zijn en mee zou moeten worden gewogen in deze ontwikkeling.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wij nemen de opmerking van reclamant dat hij grotendeels met de gordijnen open leeft en dit volgens hem de norm zou moeten zijn, voor kennisgeving aan. Daarbij geven wij mee dat naar onze mening met meer woningen, de toevoeging van een (zij)ingang en voorzieningen in de plint juist de levendigheid, leefkwaliteit en sociale veiligheid in het gebied wordt versterkt.
	<i>Conclusie</i>	Door het toevoegen van woningen en voorzieningen in de plint wordt de sociale veiligheid in het gebied versterkt.
4.9	<i>Zienswijze – kap bomen</i>	Reclamant is tegen de kap van 4 bomen aan de Tamboerskade. Hij stelt dat de kap niet alleen zou moeten worden beoordeeld op de ecologische kwaliteit. Reclamant wijst er op dat dat de bomen onderdeel uitmaken van een zeer groot aantal platanen die de Piushaven flankeren en dat deze bomen onderdeel zijn van een ensemble met een zeer hoge ruimtelijke kwaliteit. Hoewel het belang van woningbouw in de stad evident is, mag dit niet ten koste gaan van dit soort structuren die een essentieel onderdeel uitmaken van het gebied. Reclamant is van mening dat dit niet strookt met ons streven de karakteristiek en DNA van de Piushaven als geheel en de tweede havenarm in het bijzonder meer zichtbaar te maken met dit plan.
	<i>Reactie gemeente</i>	Er is gestudeerd op diverse ontwerpen om zo veel mogelijk bomen te kunnen behouden. Helaas is de nieuwbouw en de werkzaamheden die hiermee gepaard gaan, te dicht bij het hart van de bomen, waarmee een essentieel deel van het wortelpakket geraakt wordt. Dit heeft als gevolg dat er vier platanen aan de Tamboerskade niet duurzaam behouden kunnen blijven en dus gekapt moeten worden. Het verplaatsen van de nieuwbouw is geen optie, zie hiervoor onze reactie bij punt 4.5. Er is gestudeerd op diverse ontwerpen om zoveel mogelijk bomen te kunnen behouden. Hiermee hebben we het grootste gedeelte van de bomenlaan aan de Tamboerskade kunnen sparen. In dit geval weegt het maatschappelijk belang van de herontwikkeling binnen het plangebied, waarbij 150 woningen worden toegevoegd, zwaarder dan het belang om de bomen te behouden. De ruimtelijke kwaliteit die de boomstructuur biedt, als omarming van de Piushaven, is bij de gemeente bekend en wordt ook op waarde geschat. In het toekomstige ontwerp zal het herstel van deze structuur door herplant geborgd worden. Het samenhangende beeld met de rest van de haven is hierbij een uitgangspunt. Conform het gemeentelijk beleid zal de kap van de bomen worden gecompenseerd. Er worden voldoende bomen terug geplant, zodat het verwijderde kroonvolume na 15 jaar hersteld is. In de

		volwassen situatie leveren deze bomen 30% extra kroonvolume ten opzichte van de huidige situatie.
	<i>Conclusie</i>	De 4 platanen aan de Tamboerskade kunnen niet worden behouden. De te kappen bomen worden gecompenseerd, waarbij het herstel van de structuur van de haven uitgangspunt is.
4.10	<i>Zienswijze – snoei boom 13</i>	Reclamant vraagt zich af de snoei van boom 13 noodzakelijk is, in relatie tot het verzoek van reclamant om het ontwerp aan te passen (zie punt 4.5). Mocht snoei toch noodzakelijk zijn, dan verzoekt reclamant om rekening te houden dat de snoei zoveel mogelijk wordt beperkt.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wij verwijzen naar onze reactie bij punt 4.5, waarin wordt uitgelegd waarom wij niet aan het verzoek van reclamant om het ontwerp aan te passen willen voldoen. Dit maakt dat het bouwvolume en de hiermee gepaarde werkzaamheden te dicht op de huidige boomkroon komen. De meest duurzame manier om boom te kunnen behouden is snoei. Hierbij staan zowel de bouwveiligheid als de levensvatbaarheid van de boom voorop. Uiteraard is behoud van zo veel mogelijk kroonvolume de wens. Er zal niet meer worden gesnoeid dan strikt noodzakelijk.
	<i>Conclusie</i>	De snoei van de boom is nodig om de boom te kunnen behouden. Er zal niet meer worden gesnoeid dan strikt noodzakelijk.
4.11	<i>Zienswijze – beperken bouwhekken</i>	Reclamant verzoekt om bij de uitvoering van werkzaamheden de hoeveelheid bouwhekken zo veel mogelijk te beperken en deze zo transparant mogelijk te houden, vanwege de ruimtelijkheid en sociale veiligheid en zicht in de straat.
	<i>Reactie gemeente</i>	De wijze van uitvoering van bouwwerkzaamheden is geen onderdeel van het omgevingsplan en de aangevraagde omgevingsvergunning. Onderdeel van de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit is een bouwveiligheidsplan, waar de situering van bouwhekken in wordt vermeld. Tevens moet er te zijner tijd nog een aanvraag voor omgevingsvergunning ingediend worden voor de activiteit “roerende zaken opslaan”, indien er gemeentegrond in gebruik genomen gaat worden voor de bouwplaats inrichting. Op dit moment is er echter nog geen aanvraag omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit, de activiteit roerende zaken opslaan, alsmede een aanvraag omgevingsvergunning voor gebouw 5 aangevraagd, waarmee deze zienswijze op dit moment niet relevant is. Wij wijzen erop dat het plaatsen van bouwhekken verplicht is om een veilige werkomgeving (zowel naar werknemers als naar de omgeving) te borgen.
	<i>Conclusie</i>	Het plaatsen van bouwhekken vanuit het oogpunt van veiligheid verplicht.
4.12	<i>Zienswijze – participatie</i>	Reclamant wijst er op dat het planteam van mening is dat aan het begin van het proces andere verwachtingen door ons zijn gewekt en dat zij eerder betrokken hadden willen worden. Het valt reclamant op dat bij onze reactie hierop gewezen wordt op de gevolgde richtlijn. Reclamant heeft hierop de volgende vragen en opmerkingen: a. Reclamant vraagt zich af of het dan zo is dat de richtlijn ruimte biedt om in het participatieproces verkeerde verwachtingen te wekken op

		een manier die het planteam noopt dit in een gekwalificeerd advies op te nemen. b. Reclamant vraagt of wij aan kunnen geven of er in het vervolg mogelijkheden zijn om, bij een conceptuele exercitie zoals uitgevoerd in 2023 (kwaliteitsteam Piushaven), een vorm van participatie toe te passen. Reclamant vraagt om, zo nee, de cruciale argumenten om dit niet te doen, ook bezien in het licht van het verloop van het proces van het planteam. c. Er is aangegeven dat in het vervolg van het proces voor de inrichting van de buitenruimte niet meer is voorzien in een planteam. Reclamant vraagt om aan te geven wat de planteamleden hier zelf van vinden en of het mogelijk is om een andere (wellicht lichtere) vorm van participatie toe te passen (anders dan informeren) die in ieder geval goede (lokale) ideeën op een tijdige manier mee kan nemen.
	Reactie gemeente	Zie ook onze reactie bij punt 4.6. Een plan komt altijd integraal tot stand. Daarbij bepalen de ruimtelijke en financiële haalbaarheid de kaders van een plan. Voorafgaand aan het participatieproces zijn een groot aantal ruimtelijke modellen onderzocht. In dit geval is, in afstemming met het Kwaliteitsteam, bepaald dat een programma van maximaal 300 woningen verdeeld over 5 verspringende gebouwen met verschillende hoogtes het meest evenwichtige model is. Daarbij staat gebouw 1 bestaande uit 76 woningen vast. Dit kwantitatief, stedenbouwkundig kader is aan het planteam voorgelegd. We vinden het jammer dat het planteam een andere verwachting had van het participatieproces. Echter, ons inziens is een zorgvuldig participatieproces doorlopen en is er in de planteambijeenkomsten ruim aandacht gegeven aan het verkennen van andere opties. We hebben zaken afgewogen en vervolgens keuzes gemaakt. a. In de richtlijn omgevingsdialoog wordt het belang van vroegtijdige participatie benadrukt. Daarmee brengen we zorgen en ideeën in beeld om tot zo goed mogelijke plannen te komen. Tegelijkertijd onderstreept de richtlijn het belang van heldere kaders voor de omgevingsdialoog, zodat belanghebbenden weten waarop zij wel/geen invloed hebben. De wens om enerzijds vroegtijdig met de omgeving in gesprek te zijn en anderzijds dit gesprek vanuit heldere kaders te voeren, zorgt soms voor wrijving: niet alles is in die vroege fase namelijk al uitgekristalliseerd. Dat vraagt om gedurende het participatietraject bestaande verwachtingen continu te blijven matchen met de realiteit. Dat vraagt om doorlopende, heldere communicatie. Tijdens het planteamproces hebben we daarom een open gesprek gevoerd over (nieuwe) inzichten in het planvormingsproces, hoe we tot die inzichten zijn gekomen en wat die inzichten betekenen voor het verdere proces. b. Deze mogelijkheden zijn beperkt. Voorafgaand aan het participatietraject dienen zowel gemeente als initiatiefnemer overtuigd te zijn van de wenselijkheid en de financiële haalbaarheid van een ruimtelijk model. Hierbij wordt in een vroeg stadium door het kwaliteitsteam zorgvuldig gekeken naar de impact op de omgeving. Overigens vindt er ook participatie plaats voor visie documenten zoals de Omgevingsvisie Tilburg 2040 en de (update) Stedelijke Ontwikkelingsstrategie. Dit betreft dus participatie voor zaken op een hoger abstractieniveau. c. Het concept voor de inrichting van de openbare ruimte vormde een integraal onderdeel van de besprekingen in het Planteam. De eerder gemaakte opmerkingen van het planteam (zoals bv. over toegankelijkheid

		en de ontsluiting) worden hierin meegenomen. Op dit punt is er reeds ruimte geweest voor participatie. Op dit moment werkt de gemeente aan de technische uitwerking. Onze verwachting is dat er weinig tot geen ruimte is voor aanpassing aangezien er strikte kaders vanuit wet- en regelgeving, richtlijnen en het regiedocument gelden. Het ruimte bieden aan participatie zou verkeerde verwachtingen wekken. Wel zullen wij omwonenden via een inloopbijeenkomst informeren over het ontwerp van de openbare ruimte. Omwonenden kunnen dan hun mening over het ontwerp geven.
	<i>Conclusie</i>	Er is een zorgvuldig participatieproces doorlopen en in de planteambijeenkomsten is ruim aandacht gegeven aan het verkennen van andere opties.
4.13	<i>Zienswijze – belangenafweging</i>	Reclamant vraagt zich af hoe het kan dat in hoofdstuk 7 van de toelichting op het ontwerp omgevingsplan reeds een belangenafweging en conclusie is opgenomen, waaruit zou blijken dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de leefomgeving, terwijl er ten tijde van het ontwerp nog geen zienswijzen waren ingediend. Reclamant vraagt zich hierbij af in hoeverre zijn zienswijze nog serieus in behandeling wordt genomen en of wij bereid zijn onze conclusie nog te herzien.
	<i>Reactie gemeente</i>	In hoofdstuk 7 van de motivering op het omgevingsplan is inderdaad een belangenafweging en conclusie opgenomen. Op dit moment heeft alleen het ontwerp er inzage gelegen. De conclusie kan dus nog worden aangevuld met de belangenafweging naar aanleiding van de zienswijzen. Wij spannen ons in om elke zienswijze zorgvuldig te bezien. In deze notitie 'behandeling zienswijzen' wordt iedere zienswijze samengevat en voorzien van een gemotiveerde reactie. Een zienswijze kan aanleiding zijn tot aanpassing van het ontwerp en/of het omgevingsplan.
	<i>Conclusie</i>	Bij de vaststelling van het omgevingsplan kan de belangenafweging in hoofdstuk 7 van de motivering, naar aanleiding van zienswijzen, nog worden aangepast.
4.14	<i>Zienswijze – Verkeer Hopliedenkade</i>	Reclamant verzoekt om de verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen RAK en Tamboerskade op te heffen. Reclamant vreest voor lichthinder als gevolg van schijnen van koplampen van voertuigen in de huiskamer van reclamant, zoals dit ook het geval was toen enkele jaren geleden tijdelijk de rijrichting van het verkeer over de Hopliedenkade was omgedraaid. Hoewel reclamant begrijpt dat het de bedoeling is dat het laden en lossen voor het plangebied verzorgd wordt vanaf de Tamboerskade, lijkt het dat de weg toegankelijk blijft voor gemotoriseerd verkeer met specifieke bestemming. Omdat dit verkeer zijn weg moet vinden over de Hopliedenkade zal, volgens reclamant, de overlast van schijnende koplampen terugkeren. In deze vraagt reclamant om de omvang en frequentie van dit verkeer.
	<i>Reactie gemeente</i>	De Tamboerskade wordt vanaf de uitrit parkeergarage onder gebouw 4 eenrichtingverkeer (richting oosten) dat betekent dat verkeer vanaf gebouw 3 haar route vervolgt via de Vendelijsstraat. De verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de huidige Residentie en RAK wordt na realisatie van Fase 2 opgeheven. De Hopliedenkade is alleen toegankelijk voor hulpdiensten. De hinder van koplampen is daarmee beperkt.

	<i>Conclusie</i>	De verbinding tussen de huidige Residentie en RAK zal na de realisatie van Fase 2 vervallen.
--	------------------	--

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan. Ambtelijk voegen we de verslagen van het planteam toe aan de motivering.

Zienswijze 5 – Bewoner Vendeliersstraat 70 5021 HM Tilburg

5.1	<i>Zienswijze – overlast tijdens bouwperiode</i>	Reclamant wijst er op dat de geplande bouw van meerdere nieuwe woongebouwen naar verwachting meerdere jaren in beslag zal nemen en maakt bezwaar tegen de overlast die dit met zich mee zal brengen. Hij denkt daarbij aan geluidsoverlast, trillingen, bouwverkeer in de straat en afzettingen in de buurt.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wij wijzen er op dat een zekere mate van bouwoverlast inherent is aan het wonen in een stedelijke omgeving. Daarbij heeft de vrees van reclamant op bouwoverlast geen betrekking op de ruimtelijke procedure, maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten maken volgens vaste rechtspraak geen onderdeel uit van het besluitvormingsproces over de ruimtelijke keuze en hoeven daarom niet betrokken te worden bij de ruimtelijke procedure. Daarbij heeft reclamant geen bijzondere omstandigheden aangevoerd die aanleiding geven om tot een ander oordeel te komen. Wij wijzen erop dat in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) regels zijn opgenomen om geluidhinder bij bouw- en sloopwerkzaamheden te voorkomen. De aanvraag om omgevingsvergunning voor de technische activiteit zal hieraan worden getoetst.
	<i>Conclusie</i>	De bouwwerkzaamheden maken geen onderdeel uit van de ruimtelijke procedure.
5.2	<i>Zienswijze – aantasting privacy</i>	Reclamant stelt dat achter zijn woning een hoogbouw komt van circa 10 woonlagen. Door deze hoogte ontstaat een rechtstreeks zicht vanaf meerdere verdiepingen in de slaapkamers en achtertuin van de woning van reclamant, hetgeen een ernstige aantasting van zijn privacy en woongenot oplevert. Reclamant verzoekt om dit punt zwaarder te laten meewegen en te onderzoeken of een lagere bouw, meer afstand of aanvullende waarborgen voor privacy mogelijk zijn.
	<i>Reactie gemeente</i>	De achtergevel van de woning van de reclamant is gelegen op ruim 60 meter van de beoogde nieuwbouw. De woningen op de Tamboerskade blokkeren voor een groot deel de zichtlijnen vanuit dit nieuwe gebouw in de achtertuin. In het Handreiking hoogbouw, mei 2017, reparatie juni 2023 wordt een afstand van 25 meter genoemd als een afstand die relevant is voor nabijheid en privacy. Deze afstand is gebaseerd op het herkennen van gezichtsuitdrukkingen in de toneelwereld. 25 Meter wordt aangehouden als een maat waarbinnen wordt gevraagd om aan te tonen welke maatregelen genomen moeten worden om de privacy te beschermen. Nu reclamant op een afstand van meer dan 2x deze maat woonachtig is, stellen wij dat in het kader van de privacy de nieuwbouw ver genoeg van de woning van reclamant is gelegen. Wij hebben de belangen afgewogen en vinden het belang van het voorzien in een grote behoefte aan woningen groter dan het belang van

		reclamant tot dezelfde mate van privacy. Wij wijzen erop dat reclamant woonachtig is in een dynamisch stedelijk gebied. De afdeling heeft in haar uitspraak van 3 januari 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:4, onder 7) geoordeeld, dat met name bij een binnenstedelijke ontwikkeling er minder snel dan bij een buitenstedelijke ontwikkeling sprake is van een onevenredige schending van privacy. Enig verlies van privacy behoort daarmee tot het normale maatschappelijke risico, wanneer er wordt gebouwd in een omgeving met een hoge bebouwingsdichtheid.
	<i>Conclusie</i>	Het appartement van reclamant is op ruim voldoende afstand gelegen van de nieuwe bebouwing. Enig verlies van privacy en uitzicht behoort tot het normale maatschappelijke risico.
5.3	<i>Zienswijze – waarde woning</i>	Reclamant stelt dat de combinatie van langdurige bouwactiviteiten, veranderde woonomgeving en fors toegenomen inkijk naar verwachting een negatieve invloed heeft op de marktwaaarde van de woning van reclamant. Reclamant verzoekt te onderzoeken en te onderbouwen hoe met deze schade wordt omgegaan en welke maatregelen worden getroffen om deze te beperken.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het is niet aannemelijk dat een eventuele waardevermindering van de woning van reclamant zo groot zal zijn dat hieraan bij de belangenafweging een groter gewicht moet worden toegekend dan het belang tot de bouw van woningen, waarmee een wezenlijke bijdrage aan de woningbehoefte wordt geleverd. Reclamant kan voor de mogelijk negatieve financiële gevolgen die hij ondervindt, na het onherroepelijke besluit een verzoek tot nadeelcompensatie indienen. Of reclamant aanspraak kan maken op nadeelcompensatie wordt te zijner tijd, op grond van de op dat moment geldende nadeelcompensatieverordening beoordeeld.
	<i>Conclusie</i>	Een verzoek tot nadeelcompensatie kan na het onherroepelijke besluit in worden gediend.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

Conclusie:

De zienswijzen zijn deels gegrond en leiden tot aanpassingen van het besluit tot wijziging omgevingsplan. Ambtelijk worden wijzigingen doorgevoerd aan de motivering en regels van het besluit tot wijziging omgevingsplan. Het besluit omgevingsvergunning Hopliedenkade fase 1 (Z2025-00008565) wordt gewijzigd. Zie voor de wijzigingen de bijgevoegde 'staat van wijzigingen'.