

Notitie behandeling zienswijzen ontwerp wijzigingsplan Reeshof Midden 2008 1e wijziging (Kortgenestraat)

Het ontwerpbestemmingsplan "Reeshof Midden 2008 1^e wijziging (Kortgenestraat)" heeft van maandag 28 oktober 2013 tot en met maandag 9 december 2013 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder.

Bij de gemeente zijn er gedurende de periode van tervisielegging 6 zienswijzen ingekomen. 1 zienswijze is ingediend namens 6 personen. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk. Daarnaast is een zienswijze binnengekomen van waterschap de Brabantse Delta. Ook deze zienswijze is tijdig ingekomen en ontvankelijk. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen heeft de gemeente besloten om twee nieuwe ontwerpen te laten maken voor het parkeerterrein. Dit om het parkeerterrein aan de Kortgenestraat meer landschappelijk in te laten passen en bezwaren over uitzicht, geluid, stof, zwerfvuil te verminderen. In deze twee ontwerpen wordt het parkeerterrein zo'n 40 cm verdiept aangelegd met een schanskorvenrand van ca. 1.00 m (totaal zo'n 1,40 m). De te parkeren auto's zullen hierdoor grotendeels uit het zicht komen te liggen van de omwonenden. Deze ontwerpen zullen nog nader worden uitgewerkt, maar dienen ter vervanging van het ontwerp dat bij het bestemmingsplan ter inzage is gelegd.

Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen - ontvankelijke- zienswijzen - op volgorde van ontvangst - en het standpunt van de gemeente hierover.

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

ZIENSWIJZE 1 BEWONER KORTGENESTRAAT 47

Reclamant stelt dat toen zij 22 jaar geleden de woning betrok er sprake was van een groene omgeving. Toen het winkelcentrum en de flat werden gebouwd veranderde dit. Nu verandert ook de bestemming van het tegenovergelegen groen in parkeerplaatsen. Reclamant is van mening dat dit ten koste gaat van haar woongenot, privacy en uitzicht. Zij wijst op het verlies van rust en stilte, spelende kinderen, flora en fauna en luchtkwaliteit en vraagt naar de onderzoeken ten aanzien van het milieuaspect.

Reclamant vraagt zich af waarom er geen autodek op de bestaande parkeerplaats bij de bibliotheek en wijkcentrum wordt gemaakt, omdat daar geen woningen zijn gesitueerd.

STANDPUNT GEMEENTE

De groenstrook aan de Kortgenestraat is reeds sinds 1997 aangewezen als reserve parkeerterrein wanneer dit nodig blijkt te zijn bij uitbreiding van het winkelcentrum. Hiertoe was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het toenmalige bestemmingsplan 'Reeshof Midden'. Deze wijzigingsbevoegdheid is in het nu vigerende bestemmingsplan 'Reeshof Midden 2008' overgenomen. Nu het winkelcentrum Heyhoef uit gaat breiden is de noodzaak om deze groenstrook in te richten als parkeerterrein ontstaan, teneinde voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van deze uitbreiding te kunnen realiseren. Wij hebben daarbij de noodzaak tot aanleggen van deze parkeerplaats afgewogen tegen de belangen van de omwonenden tot een onveranderde woonomgeving. Wij zijn van mening dat het belang van voldoende openbare parkeerruimte bij het winkelcentrum in dit geval zwaarder weegt dan de belangen van de omwonenden. Om de belangen van de omwonenden zo goed mogelijk te dienen, hebben wij twee nieuwe ontwerpen laten maken voor het parkeerterrein waarbij zoveel mogelijk hiermee rekening wordt gehouden. Zo is tussen de Kortgenestraat en het parkeerterrein een groene wal met keermuur gepland, welke wordt beplant met groen en bomen. Daarnaast wordt het parkeerterrein 40 cm onder het maaiveld aangelegd, waardoor het uitzicht op auto's wordt beperkt en de stank- en geluidsoverlast wordt verminderd. Naast het parkeerterrein blijft nog een aanzienlijke groenstrook over waar kinderen kunnen spelen en voldoende voorzieningen aanwezig zijn die een goede flora en fauna waarborgen. Wij hopen met deze ontwerpen veel van uw bezwaren weg te nemen. Naar aanleiding van de opmerkingen die gemaakt zijn over bijvoorbeeld de verlichting zullen deze twee ontwerpen nog nader worden uitgewerkt en op een inloopavond gepresenteerd worden aan de bewoners, waarna een definitieve keuze gemaakt kan worden. De gemeente zal één van deze twee ontwerpen aan gaan leggen, het "oude" ontwerp dat bij de ter inzagelegging is gepresenteerd zal door de gemeente ter zijde worden geschoven.

Reclamant vraagt zich af waarom geen parkeerdek mogelijk is bij de bibliotheek en wijkcentrum. Wij zijn van mening dat dit niet tot de mogelijkheden behoort. Op dit parkeerterrein, de Kerkenbosplaats, moet ook het vrachtverkeer dat de winkels bevoorraadt kunnen rijden. De bevoorradings van de winkels vindt plaats op het expeditiehof achter de bibliotheek en wijkcentrum. Om daar te kunnen komen rijdt het vrachtverkeer, na de noodzakelijke aanpassing van de ontsluiting, vanaf de rotonde rechtsaf om vervolgens direct linksaf het expeditiehof in te rijden. Er is geen ruimte voor de vrachtwagens om te keren. De route om Heyhoef te verlaten loopt via het parkeerterrein voor de bibliotheek en het wijkcentrum. Omdat vrachtverkeer veel ruimte nodig heeft om een bocht te kunnen maken, is geen andere route mogelijk. Vanwege de hoogte van de vrachtauto's betekent dit dat een grote vrije hoogte benodigd is, als gevolg waarvan het dek hoog zou moeten komen te liggen waardoor een extra lange op- en afrit zou moeten worden aangelegd. Hiervoor is onvoldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen op het dek aan te leggen, waar de bewoners boven het winkelgedeelte aan de Heijhoefpromenade dan direct uitzicht op zouden hebben.

CONCLUSIE

Zienswijze 1 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 2 BEWONERS KORTGENESTRAAT 49, 51, 35, 47, 55 EN 71

1. Afname wooncomfort
 - a. Reclamanten wijzen op het advies van de omgevingscommissie van 27 februari 2013 waarin het volgende is gesteld: *"door het zo vergaand verharderen van de aanwezige groene plekken neemt de woonkwaliteit en de belevingskwaliteit in de omgeving sterk af..... De commissie ontraadt het wijzigen van de groenzone aan de zuidzijde van het winkelcentrum in een parkeerplaats. Het zou de kwaliteit rondom het winkelcentrum ten goede komen als deze groene plek in tact kan worden gelaten... .. Ook bij de woningen aan de Kalenbergstraat 1 t/m 44 betekent de voorgestelde wijziging een afname van de woonkwaliteit en belevingskwaliteit. ... Samenvattend concludeert de commissie dat de binnenzijde van het winkelcentrum een aangenaam verblijfsklimaat heeft maar dat door de voorgestelde inrichting van de parkeervelden de buitenzijde wel een erg functionele en harde uitstraling krijgt. Het lijkt de commissie geen visitekaartje voor het winkelcentrum die hier beoogd werd."* Reclamanten wijzen er op dat dit advies schijnbaar opzij is geschoven.
 - b. Reclamanten vragen zich af hoe de afname van ca. 2500 m2 groen bijdraagt aan de kwalitatief hoogwaardige groenstructuur in de stad, die het gemeentebestuur zich als doel heeft gesteld.
 - c. Reclamanten wijzen op de daling van waarde van de woningen door deze ontwikkeling.
 - d. Reclamanten wijzen op de toename van zwerfafval op de parkeerplaats.
 - e. Reclamanten vrezen dat activiteiten als de kermis en weekmarkt verplaatst zullen worden naar dit parkeerterrein.
2. Geluid- en stankoverlast
 - a. Reclamanten vrezen toename van geluid- en stankoverlast door de aanwezigheid van 112 parkeerplaatsen. Zij zijn van mening dat ondanks dat er wettelijk gezien geen afname in de luchtkwaliteit zal ontstaan dit geen garantie biedt dat er geen stankoverlast zal zijn.
 - b. Reclamanten zijn van mening dat de vergelijking met de huidige parkeerplaatsen aan de straatzijde voor wat betreft de geluidoverlast niet terecht is. Het betreft hier 18 parkeerplaatsen, terwijl er 112 parkeerplaatsen op het parkeerterrein bijkomen. Het aantal motorvoertuigenbewegingen ligt voor de nieuwe parkeerplaatsen aanzienlijk hoger dan in de huidige situatie.
 - c. Daarnaast vrezen reclamanten lichthinder van autokoplampen.
3. Lichtvervuiling
 - a. Reclamanten wijzen er op dat geen actueel verlichtingsplan aanwezig is. Uitgaande van een standaard lichtplan zou dit, volgens reclamanten, neerkomen op een 15-tal extra lichtmasten op het parkeerterrein. Het gevolg hiervan is een toename van lichtvervuiling, dat het wooncomfort aan de Kortgenestraat niet ten goede zal komen.
4. Veiligheid fietsers en voetgangers
 - a. In de nieuwe situatie zijn een aantal plekken waar meerdere verkeersstromen samen komen. Naar de mening van reclamanten brengt dit een enorm risico met zich mee. Het betreft de:

- I. Oversteek over de Kasterenlaan vanaf het fietspad Kortgenestraat. Het fietsverkeer dient hier op de autoweg in te voegen in een drukke straat met tevens de stadsbus, om vervolgens 50 meter verder, direct voor de rotonde de weg over te steken om de fietsroute te kunnen vervolgen.
 - II. Het ontwerp van de inrit parkeerterrein Kortgenestraat. De Reeshofdijk is een doorgaande fietsroute waar ook veel voetgangers gebruik van maken. Op het meest onoverzichtelijke punt (Kortgenestraat, Klundertplein en Reeshofdijk) worden 1035 voertuigbewegingen toegevoegd.
 - III. Oversteek tussen ontwerp parkeerterrein en Heyhoefpromenade. Deze oversteek levert nu al gevaarlijke situaties op vanwege het aanwezige autoverkeer, door het toevoegen van enkele honderden voetgangers per dag zal de veiligheid nog verder afnemen.
5. Noodzaak aantal parkeerplaatsen
- a. Reclamanten wijzen op het parkeeronderzoek uit 2011, waarin een parkeerbehoefte van 550 parkeerplaatsen is vastgesteld. Voor de uitbreiding wordt echter gerekend met een parkeernorm uit 2011 van 3,5 parkeerplaats per 100 m² BVO, terwijl het onderzoek uit hetzelfde jaar een lagere parkeernorm met zich meebrengt. Daarnaast worden door de ontwikkelaar 68 parkeerplaatsen aangelegd op het dak van de nieuwbouw. Deze parkeerplaatsen worden niet meegenomen in de parkeereis. Wanneer deze wel mee zouden worden genomen, zouden slechts 44 parkeerplaatsen aangelegd hoeven te worden, iets dat, volgens reclamanten naar alle waarschijnlijkheid, door het optimaliseren van het bestaande parkeerterrein zou kunnen worden gerealiseerd.

STANDPUNT GEMEENTE

1. De omgevingscommissie is een onafhankelijke commissie die advies uitbrengt in het kader van omgevingsvergunning of vooradvies. Voor de vergroting van het winkelcentrum is een vooradvies uitgebracht. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal een definitief advies worden uitgebracht. De commissie heeft aangegeven dat de binnenzijde van het winkelcentrum een aangenaam verblijfsklimaat heeft, maar dat de voorgestelde inrichting van de parkeervelden aan de buitenzijde een erg functionele en harde uitstraling krijgt. De commissie heeft echter geen advies uitgebracht over de laatste ontwerpen van het parkeerterrein aan de Kortgenestraat. Deze ontwerpen houden meer rekening met de woonomgeving en voorzien in een meer groene aankleding.
Volgens reclamanten wordt door de aanleg van het parkeerterrein 2500 m² groen weggenomen. Het verdwijnen van het groen wordt echter weer gedeeltelijk gecompenseerd door hoogwaardig groen aan de randen van het parkeerterrein. De nota groen waarnaar wordt verwezen geeft een doelstelling voor de gehele stad weer. Dit betekent niet dat op detailniveau geen groen zou mogen worden verwijderd. Ter vergelijking, de hoeveelheid groen dat in dit geval aan de orde is, betreft minder dan 1 promille van de totale hoeveelheid groen in de stad.
Reclamanten zijn van mening dat door de aanleg van het parkeerterrein de waarde van hun woning zal dalen. Zoals hiervoor bij zienswijze 1 reeds is gemeld, hebben wij bij deze wijziging het algemeen belang (voldoende openbare parkeergelegenheid) en het privébelang (eenzelfde woonomgeving) tegen elkaar afgewogen, waarbij wij het algemeen belang van voldoende parkeergelegenheid groter achten. Voor zover reclamanten van mening zijn dat de waarde van de woning daalt als gevolg van onderhavige bestemmingsplanwijziging, is het mogelijk om de gemeente te verzoeken om een tegemoetkoming in (plan)schade. Een dergelijk verzoek kan niet eerder worden ingediend dan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is vast komen te staan.
Reclamanten vrezen voor extra zwerfafval dat de parkeerplaats met zich meebrengt. In beide nieuwe ontwerpen (zie onze reactie bij zienswijze 1) van het parkeerterrein zit een buffer naar de Kortgenestraat in de vorm van een keermuur en natuurlijke wal. Tussen het parkeerterrein en de Kortgenestraat zit geen verbinding. Wij zijn van mening dat voor zover het parkeerterrein zwerfafval met zich meebrengt, dit geen consequenties zal hebben voor de woonkwaliteit van de Kortgenestraat.
Reclamanten vrezen dat kermis en weekmarkt naar dit parkeerterrein zullen worden verplaatst. Dit is niet het geval. Het bestemmingsplan mag alleen worden gewijzigd ten behoeve van parkeerterrein. Dit zal in de regels nog worden benadrukt. Andere centrumactiviteiten worden hiermee onmogelijk gemaakt.
2. Reclamanten zijn van mening dat het parkeerterrein de nodige geluids- en stankoverlast met zich mee zal brengen. Om deze overlast te verminderen wordt het parkeerterrein 40 cm onder maaiveld aangelegd en wordt een natuurlijke wal met een hoogte van gemiddeld 1 meter boven maaiveld aangelegd. Dit betekent dat tussen parkeerterrein en Kortgenestraat een buffer van ca. 1.40 meter zit. Deze wal zorgt voor het

verminderen van de geluids- en stankoverlast. Door dezelfde maatregelen zal ook geen overlast in de vorm van lichthinder door koplampen van auto's plaatsvinden.

3. Reclamanten vrezen lichtvervuiling door de lichtmasten die op het parkeerterrein zullen worden geplaatst. Op dit moment is nog niet bekend op welke wijze en hoeveel lichtmasten op het parkeerterrein worden geplaatst. Het lichtplan zal in overleg met de bewoners worden opgesteld waarbij rekening wordt gehouden met de woonkwaliteit.
4. Reclamanten wijzen op de gevaarlijke situatie voor fietsers bij de Kasterenlaan. Deze situatie is geen gevolg van dit wijzigingsplan. In dit kader gaan wij hier dan ook niet op in. Wel kunnen wij aangeven dat deze situatie onze aandacht heeft en er tijdelijke verkeersmaatregelen getroffen gaan worden.
5. Reclamanten zijn van mening dat de 60 parkeerplaatsen die door de ontwikkelaar op het dak van de uitbreiding worden aangelegd, mee zouden moeten worden genomen in de parkeerberekening. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg van voldoende parkeerplaatsen in het openbaar gebied, die voor een ieder toegankelijk zijn. De 60 parkeerplaatsen waar reclamanten op doelen worden aangelegd op privéterrein en worden door en voor rekening en risico van de ontwikkelaar aangelegd. Wij kunnen deze parkeerplaatsen niet meenemen in de berekening van de benodigde parkeerplaatsen, aangezien wij geen zekerheid kunnen bieden of deze parkeerplaatsen ook daadwerkelijk worden aangelegd en indien deze worden aangelegd niet binnen een paar jaar worden opgeheven voor een andere functie. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de parkeernormen gehanteerd zoals omschreven in de notitie Parkeernormen Tilburg 2011. Parkeertellingen worden alleen gebruikt om de parkeerdruk op het openbaar gebied te bepalen, maar vormen geen aanleiding om de vastgestelde normen voor een individueel geval te verlagen.

CONCLUSIE

Zienswijze 2 is ongegrond. In de regels van het bestemmingsplan zal echter wel worden toegevoegd dat de wijziging naar de bestemming 'centrum' alleen voor parkeerdoeleinden is bedoeld.

ZIENSWIJZE 3 BEWONER KORTGENESTRAAT 41

Reclamant is van mening dat zij onjuist is voorgelicht, nu zij ten tijde van de aankoop van de woning in 2007 de informatie van de gemeente heeft gekregen dat er de komende vijf jaren geen plannen voor een bestemmingsplanwijziging waren. Zij is van mening dat het parkeerterrein ten koste gaat van de rust en groene omgeving. Daarnaast wijst zij op een mogelijke waardedaling van de woning en de (verkeers)gevaarlijke situatie.

STANDPUNT GEMEENTE

In 2007 was de betreffende wijzigingsbevoegdheid al opgenomen in het bestemmingsplan. Op dat moment was niet duidelijk wanneer de noodzaak tot wijziging van het bestemmingsplan er zou zijn, aangezien dit gekoppeld is aan de uitbreiding van het winkelcentrum. Zie verder onze reactie bij zienswijze 1 en 2.

CONCLUSIE

Zienswijze 3 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 4 BEWONER KORTGENESTRAAT 43

Reclamant wijst er op dat haar, ten tijde van de aankoop van de woning in 2010, niets bekend was over een mogelijke bestemmingswijziging van het groen tegenover de woning tot parkeerterrein. De makelaar heeft hier ook geen melding van gedaan. Reclamant is van mening dat de aanleg van het parkeerterrein ten koste gaat van haar woongenot: het groene uitzicht en de aanwezige speelvoorzieningen verdwijnen. Daarnaast neemt het aantal verkeersbewegingen toe en zal de verkeersveiligheid en luchtkwaliteit verder verslechteren. Reclamant wijst op de nu al gevaarlijke verkeerssituatie bij de oversteek tussen het nieuwe parkeerterrein en het winkelcentrum. Reclamant is van mening dat de geluidsoverlast toe zal nemen als gevolg van parkerende en vertrekkende auto's en het geluid van winkelwagentjes. Daarnaast verwacht zij sluijpparkeerders in de straat, omdat parkeren in de woonstraat de voorkeur geeft ten opzichte van het parkeren op een druk parkeerterrein. Reclamant vreest overlast door lichtvervuiling, zwerfvuil en hangjongeren. Zij vreest dat het parkeerterrein in gebruik wordt genomen als kermisterrein. Reclamant wijst op de waardedaling van haar woning.

STANDPUNT GEMEENTE

Zie onze reactie bij zienswijze 1, 2 en 3.

CONCLUSIE

Zienswijze 4 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 5 BEWONERS EN EIGENAREN REESHOFDIJK 80 EN 80A

1. Reclamanten wijzen er op dat bij de ter inzage legging het verkeerde verslag van de informatieavond is gevoegd. De door reclamanten aangeleverde aanvullingen zijn niet verwerkt. Daarnaast zouden twee regels zijn verwijderd.
2. De aanleg van het parkeerterrein gaat ten koste van de rust en uitzicht van reclamanten. Vanaf de zijde van reclamanten wordt geen rekening gehouden met een buffer tussen perceel en parkeerterrein. Reclamanten geven als mogelijke oplossing een aardewal met beplanting aan.
3. Door de aanleg van het parkeerterrein zal de overlast van zwerfvuil toenemen. Daarnaast levert het verplaatsen van de speeltoestellen op kortere afstand van het perceel van reclamanten ook meer overlast op. Als mogelijke oplossing geven reclamanten een fijnmazig hekwerk aan.
4. Het parkeerterrein wordt op minder dan 1 meter van het perceel van reclamanten aangelegd. Hierdoor komt de standvastigheid van de bomen op de erfgrans in gevaar. Daarnaast zal de vitaliteit van deze bomen afnemen. Reclamanten vragen zich in dit kader af wie aansprakelijk is wanneer een boom schade veroorzaakt aan een geparkeerde auto. Als mogelijk oplossing geven reclamanten een fijnmazig hekwerk in combinatie met een aardewal aan. Deze voorziening dient op gemeenteground aangelegd te worden.
5. Reclamanten uiten hun zorg over mogelijk vandalisme en criminaliteit. Enerzijds betreft het hier jeugd die al dan niet moedwillig op het perceel van reclamanten bomen beschadigen en door over het hek te klimmen, ballen die vanuit het speelveld op het perceel van reclamanten worden geschoot, te bemachtigen. Anderzijds betreft het de inbraakgevoeligheid van het perceel, doordat het openbaar groen (waarbij een geparkeerde vrachtauto opvalt) wordt gewijzigd in een parkeerterrein, vervalt deze sociale controle. Als mogelijke oplossing geven reclamanten een fijnmazig hekwerk met een hoogte van minimaal 1,80 meter en een overklimbeveiliging aan.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Ten onrechte is het verkeerde verslag opgenomen in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan. Dit zal worden hersteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
2. Reclamanten geven aan beperkt te worden in hun uitzicht en rust. Daarnaast menen zij toename van overlast van zwerfvuil, vandalisme, criminaliteit en overlast door de verplaatsing van de speeltoestellen. Wij hebben de noodzaak tot het aanleggen van het parkeerterrein afgewogen tegen de belangen van reclamanten tot een onveranderde woonomgeving. Wij zijn van mening dat het belang van voldoende openbare parkeerruimte bij het winkelcentrum in dit geval zwaarder weegt dan de belangen van reclamanten. Wij hebben hierbij afgewogen dat vanuit de woningen op het perceel van reclamanten geen rechtstreeks zicht is op het parkeerterrein. Wij begrijpen de zorg van reclamanten en hebben in een gesprek met hen afgesproken dat tussen het parkeerterrein en het perceel van reclamanten een deugdelijke erfafscheiding, in overleg met reclamanten, zal worden geplaatst. Wij gaan hierbij uit van een fijnmazig hekwerk van ongeveer 1.80 meter hoogte met een overklimbeveiliging. Daarnaast zal tussen het perceel van reclamant en de gemeenteground begroeiing worden aangeplant, teneinde tegemoet te komen aan bezwaren van reclamanten.
3. Zie reactie bij punt 2.
4. Zie reactie bij punt 2.
5. Zie reactie bij punt 2.

CONCLUSIE

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond voor wat betreft het opnemen van het onjuiste verslag van de informatieavond in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan. Dit zal worden hersteld. Voor het overige

is de zienswijze ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. In overleg met reclamanten zal een deugdelijke erfafscheiding tussen het parkeerterrein en het perceel van reclamanten worden geplaatst.

ZIENSWIJZE 6 BEWONERS KORTGENESTRAAT 59

Reclamanten refereren aan de voorwaarden waarop het bestemmingsplan mag worden gewijzigd. Volgens hen is onvoldoende zorgvuldig aan deze voorwaarden getoetst en gemotiveerd. Het betreft de volgende punten:

1. De gronden binnen de bestemming 'centrum' mogen niet worden bebouwd.
Doordat in het wijzigingsplan voor wat betreft de regels alleen naar het moederplan wordt verwezen, is dit aspect onvoldoende gewaarborgd. De wijzigingsbevoegdheid strekt zich alleen tot parkeervoorzieningen, terwijl binnen de bestemming 'centrum' ook kantoren, maatschappelijke instellingen, binnenrecreatie- en sport, wonen en bouwwerken van algemeen nut zijn toegestaan. De effecten van deze functies zijn onvoldoende in kaart gebracht. Het ontbreken van een bouwvlak op het perceel levert onvoldoende waarborging, dat het perceel niet ten behoeve van andere functies kan worden bebouwd.
2. Er dient een aantoonbare parkeerbehoefte te zijn gebleken.
Volgens reclamanten is de uitbreiding van het winkelcentrum onvoldoende aanleiding om de parkeerbehoefte aan te tonen. Volgens reclamanten had ten tijde van vaststelling van het moederplan de maximale parkeerbehoefte (dus inclusief de uitbreiding van het winkelcentrum, aangezien deze al planologisch in dit bestemmingsplan is gewaarborgd) moeten zijn gerealiseerd. Reclamanten zijn van mening dat deze onvolkomenheid niet op deze manier kan worden gerepareerd. Reclamanten zijn van mening, dat wanneer een nieuwe bestemmingsplanprocedure voor de uitbreiding van het winkelcentrum nodig zou zijn, in deze procedure de parkeerbehoefte mee moeten worden genomen.
Reclamanten vragen zich af wat '1^e wijziging' inhoudt en waar de '2^e wijziging' in voorziet. Reclamanten zijn van mening dat de uitbreiding van het winkelcentrum onvoldoende concreet is, nu nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd. Zij vragen zich af of het een bewuste keuze betreft om deze procedures separaat van elkaar te laten verlopen.
In de toelichting wordt gerefereerd aan een parkeeronderzoek uit 2011. Reclamanten vragen zich af of in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet een actueel parkeeronderzoek van de parkeerbehoefte benodigd was. Daarbij valt het reclamanten op dat voor de uitbreiding uit wordt gegaan van de geldende parkeernormen, terwijl uit het parkeeronderzoek van 2011 een lagere parkeernorm is gebleken.
Reclamanten wijzen er op dat wanneer aansluiting zou zijn gezocht bij de bestaande parkeerbehoefte, waarschijnlijk een uitbreiding van 60 parkeerplaatsen voldoende zou zijn, welke mogelijk gesitueerd zouden kunnen worden op het dak van de nieuwbouw. In dit kader wijzen reclamanten er op dat de ontwikkelaar deze parkeerplaatsen vrijblijvend aan kan leggen. Zij wijzen op de mogelijkheid om in een anterieure overeenkomst de verplichting tot het aanleggen van deze parkeerplaatsen kan worden opgenomen. Als deze parkeerplaatsen namelijk zijn gegarandeerd, kunnen deze in mindering worden gebracht op de aan te leggen parkeerplaatsen in de Kortgenestraat.
3. Realisatie van de parkeervoorziening binnen het bestemmingsplan van de bestemming 'centrum' is niet mogelijk.
Reclamanten zijn van mening dat de parkeerbehoefte wel binnen de bestemming 'centrum' kan worden gerealiseerd. Uit de toelichting blijkt namelijk al dat 60 parkeerplaatsen op het dak van de nieuwbouw kunnen worden gerealiseerd. Wanneer dan ook nog van een actueel parkeerbehoefte onderzoek uit zou zijn gegaan, is aannemelijk dat dit wijzigingsplan niet noodzakelijk is als gevolg van de uitbreiding van het winkelcentrum. Reclamanten zijn van mening dat onvoldoende is gemotiveerd waarom de parkeervoorzieningen niet binnen de vigerende bestemming 'centrum' mogelijk zijn.
4. Realisatie van de parkeervoorzieningen mag niet leiden tot een onevenredige hinder voor de aangrenzende woonwijk.
Reclamanten refereren aan het advies van de omgevingscommissie van 27 februari 2013 waarin de voorgestelde wijziging in de Kortgenestraat een afname van woonkwaliteit en omgevingskwaliteit ten gevolge heeft. Daarnaast wijzen zij op de afstand van 6,1 km van een natura 2000 gebied en zijn zij van mening dat enkel alleen het noemen van een afstand niet per se met zich meebrengt dat daarom geen significant negatief effect voor dit natuurgebied zou zijn. Hetzelfde geldt voor de EHS die op slechts 100 meter van het plangebied is gelegen.

Reclamanten wijzen op het onderzoek naar geluidsoverlast. Zij zijn van mening dat de vergelijking met de bestaande parkeerplaatsen aan de Kortgenestraat niet juist is, aangezien het aantal parkeerplaatsen dat nu aanwezig is veel kleiner is, waardoor de frequentie van het optredende geluid in de nieuwe situatie (18 parkeerplaatsen tegen 112 parkeerplaatsen) aanzienlijk zal toenemen.

Reclamanten zijn van mening dat het onderzoek naar de luchtkwaliteit op onjuiste aannames is verricht. Zij zijn van mening dat uitgegaan zou moeten worden van de kengetallen van CROW, hetgeen neerkomt op 5,5 wisselingen per dag. Reclamanten vragen zich af of in dat geval ook gesproken kan worden van een 'niet in betekende mate' bijdrage aan de luchtkwaliteit.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Terecht wordt door reclamant opgemerkt dat de regels in het bestemmingsplan onvoldoende waarborgen dat de gronden alleen voor parkeerplaatsen kunnen worden aangewend. Dit zal worden hersteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan, in die zin dat bij artikel 2 de zinsnede zal worden toegevoegd: 'in die zin dat deze gronden alleen voor parkeer-, stallings- en verkeersvoorzieningen zijn bestemd.
2. Reclamanten zijn van mening dat de benodigde parkeerplaatsen aan hadden moeten sluiten op de maximale planologische mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Wij zijn van mening dat dit geen onvolledigheid uit het vigerende plan is. In dit bestemmingsplan wordt ten aanzien van het parkeren verwezen naar de bouwverordening. Het aanleggen van de parkeerplaatsen is daarbij gekoppeld aan de bouw of de bestemming van een pand en niet de planologische mogelijkheden hiertoe. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning moet de wijze van parkeren worden aangeduid. Gebeurt dit niet, dan dient de aanvraag, binnen de fatale termijn van 8 weken, te worden geweigerd. Omdat bij de aanvraag voor de uitbreiding van het winkelcentrum een gedeelte van de benodigde parkeerplaatsen aan de Kortgenestraat zijn gepland, dienen, alvorens de aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend, deze plaatsen planologisch te zijn gewaarborgd. Een wijziging van het bestemmingsplan is hiertoe noodzakelijk.

In het bestemmingsplan staat als voorwaarde tot wijziging dat een aantoonbare parkeerbehoefte aanwezig moet zijn. Voldoende aannemelijk is dat een aanvraag om omgevingsvergunning zal worden ingediend welke zal leiden tot het uitbreiden van het winkelcentrum. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten, waarbij onder andere de verplichting tot uitbreiding winkelcentrum in vast is gelegd. In deze overeenkomst is ook de plicht tot het aanleggen van parkeerplaatsen in het openbaar gebied voor de gemeente opgenomen.

Het wijzigingsplan betreft de eerste wijziging op het bestemmingsplan 'Reeshof Midden 2008'. Dit bestemmingsplan betreft een veel groter grondgebied dan het perceel aan de Kortgenestraat. De naam 1^e wijziging slaat alleen op het feit dat dit bestemmingsplan nog niet eerder gewijzigd is. Eventuele volgende verzoeken tot wijziging van het bestemmingsplan kunnen betrekking hebben op andere percelen binnen het plangebied en zullen dan opeenvolgend genummerd worden.

Naar onze mening is een parkeeronderzoek uit 2011 actueel te noemen. Dit onderzoek is uitgevoerd om de parkeerdruk in het winkelcentrum vast te kunnen stellen en is naar aanleiding van de plannen voor uitbreiding van het winkelcentrum uitgevoerd.

3. Zie reactie bij zienswijze 2, punt 5.
4. De parkeerplaats is bedoeld voor de uitbreiding van het winkelcentrum Heyhoef en zal voornamelijk gebruikt gaan worden door bewoners uit de Reeshof. Doordat de parkeerplaats geen verkeersaantrekkende werking heeft voor verkeer van buiten de Reeshof, zal deze op het Natura 2000 gebied (op 6,1 km afstand) dan ook geen significante gevolgen hebben. De effecten op de EHS worden voornamelijk getoetst op licht en geluid. Door de ruime afstand van 100 meter is er geen sprake meer van lichthinder op de EHS die ter plaatse van de parkeerplaats wordt gerealiseerd. De Kortgenestraat is in de huidige situatie een rijweg met parkeren. De aanleg van de parkeerplaats geeft wel toename van geluidsniveau ten opzichte van de huidige situatie echter deze is op deze afstand dermate gering dat dit geen negatief effect zal hebben op de op afstand gelegen EHS. Zie verder reactie bij zienswijze 2, punt 1.

CONCLUSIE

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat aan de regels artikel 2 zal worden toegevoegd: 'in die zin dat deze gronden alleen voor parkeer-, stallings- en verkeersvoorzieningen zijn bestemd. Voor het overige in de zienswijze ongegrond

ZIENSWIJZE 7 WATERSCHAP BRABANTSE DELTA

Reclamant is van mening dat slechts gedeeltelijk in de retentie wordt voorzien, namelijk voor het bergen van een bui T=10. Zij wijst er op dat binnen de retentie voldoende ruimte moet zijn om een bui T=100 te kunnen verwerken. Zij verzoekt de waterparagraaf hierop aan te passen.

Daarnaast verzoekt reclamant binnen de bestemmingsplanregels de functie 'retentie', 'water' of gelijkwaardig op te nemen, of indien dit niet mogelijk is, de retenties te bestemmen als 'water'.

STANDPUNT GEMEENTE

Aan de hand van de regenduurlijnen van het waterschap De Brabantse Delta heeft de gemeente de bergingsopgave uitgerekend voor buien met een herhalingsstijd van 10 jaar (T10) en 100 jaar (T100). Deze bergingsopgaven zijn respectievelijk ongeveer 120 m³ en 190 m³. In het ontwerp van het parkeerterrein legt de gemeente een waterberging aan voor een bui T10. Van de 120 m³ t.b.v. T10 wordt ongeveer 105 m³ binnen het plangebied geborgen. De overige 15 m³ worden in overleg met het waterschap in de A-watergang geborgen. Deze watergang wordt op termijn afgewaardeerd. Verder wordt de stuw in de watergang stroomafwaarts van het plangebied geplaatst zodat het regenwater van het plangebied en afkomstig van achterliggende gebieden maximaal tegengehouden wordt en zoveel mogelijk infiltreert in de bodem.

Het aanleggen van een voorziening binnen het plangebied om een bui T100 onder drempel te bergen, vindt de gemeente ondoelmatig, aangezien de lage frequentie waarmee het volledige capaciteit aangesproken wordt tegenover de ruimtelijke impact op het plangebied. De gemeente beschouwt de bui T100 in het licht van een faalberekening, waarbij de inrichting van het plangebied rekening houdt om het beperken van de eventuele schade tot een acceptabel niveau.

Bij het plangebied is mogelijk sprake van overstroming van het parkeerterrein bij een bui T100 door overschrijding van de aan te leggen bergingscapaciteit of door hoge peilstijging in de watergang langs de Reeshofdijk. Bij beide gevallen zou het overtollig water volgens theoretische berekeningen in de beschikbare drooglegging en / of op straat geborgen worden. Eventuele schade blijft daarbij binnen acceptabele marges.

De GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) is afgeleid van de studie 'Hoofdrapport Wilhelminakanaal Tilburg, Geohydrologische effectenstudie' van Oranjewoud, juli 2010. Het waterschap De Brabantse Delta is breed betrokken bij deze studie.

De berekeningen van de retentievoorziening zijn overlegd met de contactpersoon van het waterschap De Brabantse Delta in het kader van het vooroverleg. Daarbij zijn berekeningen uitgevoerd met de regenduurlijnen, adviezen gevraagd en gekregen van het waterschap en de ruimtelijke vertaling uiteindelijk in het ontwerp uitgewerkt.

De uitgangspunt is dat bodem van de waterberging ligt boven GHG en dat de parkeerterrein ongeveer 40 cm verdiept aangelegd wordt. Tussen de GHG op 7,70+ en het nieuwe straatpeil van het parkeerterrein is voldoende ruimte voor een bergende waterschijf van 50 cm plus ruimte voor een drooglegging van 30 cm.

De functie 'retentie', 'water' of gelijkwaardig of de bestemming 'water' opnemen in dit wijzigingsplan is niet mogelijk, aangezien het bestemmingsplan alleen gewijzigd kan worden volgens de regels van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan. Hierbij mogen geen nieuwe functies of bestemmingen worden toegevoegd.

CONCLUSIE

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat de waterparagraaf in de toelichting op het bestemmingsplan wordt gewijzigd.