

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan 'Piushavengebied 2009, 12e wijz. (Spinaker)'

Het ontwerpbestemmingsplan Piushavengebied 2009, 12e wijz. (Spinaker) heeft van maandag 2 augustus 2021 tot en met maandag 13 september 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder. Bij de gemeente zijn gedurende de periode van tervisielegging 11 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk. Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

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

Zienswijze 1: bewoonster Havendijk 55-20

- | | |
|--|--|
| 1. <i>Zienswijze – toren staat te dicht op Marconist</i> | Reclamant is van mening dat de toren te dicht gesitueerd naar haar woning aan de Havendijk. Haar voorstel is om de woontoren te verplaatsen tegen de Prinsenhoeven aan. Op deze manier houden volgens reclamant de bewoners van de Marconist hun uitzicht. |
| <i>Reactie gemeente</i> | <p>Bij het bepalen van de positie van de toren zijn diverse uitgangspunten in ogenschouw genomen. De hoogbouw is zo ver mogelijk van de bestaande bebouwing aan de Hoogvensestraat en de Gondelstraat gepositioneerd. Daarnaast moest er voldoende massa zijn voor een goede balans met het basisblok van de Havenmeester. In de stedenbouwkundige visie uit 2015 is dit ook verwoord: "niettemin moeten we ons realiseren dat het gebied, vooral op de hoek Havendijk-Gondelstraat met een redelijk volume moet aansluiten op de Havenmeester". Hiermee wordt voorkomen dat er een te groot contrast en een te grote verzelfstandiging van het complex ten opzichte van de Havendijk ontstaat. Hierom is ook de hoogte van de toren ongeveer gelijk als die van de Havenmeester.</p> <p>Aan beide zijden van de toren komt een pocketpark (groen), die onderling zijn verbonden. Dit zorgt ervoor dat er voldoende afstand ontstaat met het basisblok van de Havenmeester. Meer afstand zou de genoemde verhoudingen tussen massa's schaden, de secundaire Gondelstraat teveel benadrukken en het kleinere pocketpark ten oosten van de toren te smal maken. Aan de zijde van het bouwblok Hoogvensestraat-Prinsenhoeven-Havendijk is laagbouw gesitueerd. Hier komen voornamelijk grondgebonden woningen, die inspringen voor het aanwezige groen en de verbreding van het parkerf. Tevens wordt hiermee de aansluiting van de Havendijk met de Prinsenhoeven gezocht. Concluderend heeft de toren op deze plaats de meest optimale positie. Opschuiven zou andere belangen nadelig beïnvloeden.</p> <p>Door de ontwikkeling zal het uitzicht van reclamant veranderen. Wij stellen echter dat op een afstand van ca. 60 meter van de hoogbouw negatieve effecten beperkt zullen blijven en dat geen sprake is van aanzienlijke gevolgen voor de leefomgeving van reclamant. Wij nemen hierbij in overweging dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat en dat reclamant woonachtig is in een sterk stedelijke omgeving, waarbij in beginsel andere eisen worden gesteld aan onder meer de afstanden tot woningen en de daaraan gerelateerde mate van privacy en uitzicht dan in een minder dicht bebouwde omgeving.</p> |

| | |
|---|---|
| <i>Conclusie</i> | De toren heeft op deze plaats de meest optimale positie. Het uitzicht van reclamant zal weliswaar veranderen, maar gezien de afstand tot de hoogbouw zal dit geen aanzienlijke gevolgen hebben voor haar leefomgeving. |
| 2. <i>Zienswijze – toren verder van Piushaven</i> | Reclamant is van mening dat de woontoren Spinaker dicht op het kanaal geprojecteerd is. Reclamant vindt de afstand van de toren tot de Piushaven te kort en wil dat deze wordt vergroot. |
| <i>Reactie gemeente</i> | Zie reactie bij punt 1 |
| <i>Conclusie</i> | De toren heeft op deze plaats de meest optimale positie. |
| 3. <i>Zienswijze - parkeergelegenheid</i> | Reclamant geeft aan dat ze hoopt dat er voldoende rekening is gehouden met parkeergelegenheid voor bewoners van de Spinaker. Reclamant hoopt dat het bestemmingsverkeer op de Havendijk éénrichtingsverkeer wordt i.v.m. de geluidsoverlast die zij als bewoner nu al ervaart. |
| <i>Reactie gemeente</i> | Het plan is getoetst aan de geldende parkeernormen. In de bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is een parkeernotitie opgenomen, welke uitgaat van ca. 170 woningen, waarvan 60 zorgappartementen. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van ca. 143 parkeerplaatsen. Op de begane grond van de appartementen wordt een stallingsgarage gerealiseerd met ca. 70 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt een parkeerterrein met een capaciteit van 38 parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd. Rondom het plangebied zijn 26 bestaande parkeerplaatsen die in de parkeerbalans mee worden gewogen. Er zijn op dit moment dan ook geen aanwijzingen dat er onvoldoende parkeerplaatsen in het plangebied aan kunnen worden gelegd. Het precieze aantal woningen is nu echter nog niet bekend. Het daadwerkelijk benodigde aantal parkeerplaatsen wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning getoetst, wanneer duidelijk is hoeveel woningen worden gebouwd. Op dat moment zal ook uit de inrichtingstekening moeten blijken dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. |
| <i>Conclusie</i> | In het voorlopig inrichtingsplan is al rekening gehouden met 143 parkeerplaatsen. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat dit onvoldoende zou zijn. Het precieze benodigde aantal parkeerplaatsen wordt bij de aanvraag om omgevingsvergunning getoetst. |

Conclusie

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

Zienswijze 2: dochter bewoonster Hoogvensestraat 22

- | | |
|---|--|
| 1. <i>Zienswijze – toegang achterzijde percelen Hoogvensestraat</i> | Reclamant vraagt of er in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen kan worden dat er middels een weg toegang kan worden geboden tot de achterzijde van de percelen op de Hoogvensestraat 20-22-24. |
| <i>Reactie gemeente</i> | De initiatiefnemer van de ontwikkeling heeft contact gehad met reclamant. In dit gesprek is aangegeven dat ter plaatse van de adressen Hoogvensestraat 20-22-24 een smal pad wordt aangelegd, dat kan worden gebruikt voor voetgangers- en fietsverkeer. Tijdens de bouw is dit pad nodig om een steiger te kunnen plaatsen. Echter na oplevering van de bouw bestaat de mogelijkheid om hier een ‘achterom’ van te maken. |

Conclusie

Het is mogelijk om in overleg met de initiatiefnemer afspraken te maken om na oplevering van de bouw een smal pad als 'achterom' te kunnen gebruiken.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zijn er afspraken gemaakt over het gebruik van een smal pad als 'achterom' ten behoeve van voetgangers- en fietsverkeer.

Zienswijze 3: bewoner Havendijk 55-19

1. *Zienswijze – woontoren te dicht op de gebouwen*

Reclamant vraagt zich af waarom de woontoren zo dicht op de gebouwen De Marconist aan de Gondelstraat en De Schipper wordt geplaatst. Hij stelt dat er in het gebied veel ruimte beschikbaar is. Reclamant vindt dat het uitzicht van de bewoners van De Marconist en gedeeltelijk van De Schipper in grote mate wordt beperkt door de geplande woontoren Spinaker. Reclamant heeft als voorstel om de woontoren dicht tegen de Prinsenhoeven te plaatsen. Hij is van mening dat het uitzicht van De Marconist hiermee wordt gespaard.

Reactie gemeente

Bij het bepalen van de positie van de toren zijn diverse uitgangspunten in ogenschouw genomen. De hoogbouw is zo ver mogelijk van de bestaande bebouwing aan de Hoogvensestraat en de Gondelstraat gepositioneerd. Daarnaast moest er voldoende massa zijn voor een goede balans met het basisblok van de Havenmeester. In de stedenbouwkundige visie uit 2015 is dit ook verwoord: "niettemin moeten we ons realiseren dat het gebied, vooral op de hoek Havendijk-Gondelstraat met een redelijk volume moet aansluiten op de Havenmeester". Hiermee wordt voorkomen dat er een te groot contrast en een te grote verzelfstandiging van het complex ten opzichte van de Havendijk ontstaat. Hierom is ook de hoogte van de toren ongeveer gelijk als die van de Havenmeester.

Aan beide zijden van de toren komt een pocketpark (groen), die onderling zijn verbonden. Dit zorgt ervoor dat er voldoende afstand ontstaat met het basisblok van de Havenmeester. Meer afstand zou de genoemde verhoudingen tussen massa's schaden, de secundaire Gondelstraat teveel benadrukken en het kleinere pocketpark ten oosten van de toren te smal maken. Aan de zijde van het bouwblok Hoogvensestraat-Prinsenhoeven-Havendijk is laagbouw gesitueerd. Hier komen voornamelijk grondgebonden woningen, die inspringen voor het aanwezige groen en de verbreding van het parkerf. Tevens wordt hiermee de aansluiting van de Havendijk met de Prinsenhoeven gezocht. Concluderend heeft de toren op deze plaats de meest optimale positie. Opschuiven zou andere belangen nadelig beïnvloeden.

Door de ontwikkeling zal het uitzicht van reclamant veranderen. Wij stellen echter dat op een afstand van ca. 60 meter van de hoogbouw negatieve effecten beperkt zullen blijven en dat geen sprake is van aanzienlijke gevolgen voor de leefomgeving van reclamant. Wij nemen hierbij in overweging dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat en dat reclamant woonachtig is in een sterk stedelijke omgeving, waarbij in beginsel andere eisen worden gesteld aan onder meer de afstanden tot woningen en de daaraan gerelateerde mate van privacy en uitzicht dan in een minder dicht bebouwde omgeving.

Conclusie

De toren heeft op deze plaats de meest optimale positie. Het uitzicht van reclamant zal weliswaar veranderen, maar gezien de afstand tot de

| | |
|--|---|
| | hoogbouw zal dit geen aanzienlijke gevolgen hebben voor haar leefomgeving. |
| 2. <i>Zienswijze – woontoren op grotere afstand van kanaal</i> | Reclamant is van mening dat de hoogte van woontoren Spinaker niet in verhouding is met de afstand tot het kanaal. Hij is van mening dat er voldoende ruimte in het gebied aanwezig is om de afstand tot het kanaal te vergroten. |
| <i>Reactie gemeente</i> | Zie reactie bij punt 1. |
| <i>Conclusie</i> | De toren heeft op deze plaats de meest optimale positie. |
| 3. <i>Zienswijze – breder trottoir voor woontoren</i> | Reclamant wil dat er een breder trottoir wordt gecreëerd voor de woontoren Spinaker, omdat het hoge aantal bewoners van de woontoren resulteert in veel loopverkeer voor het gebouw. Hij vindt dat daar in het huidige plan te weinig ruimte voor is. |
| <i>Reactie gemeente</i> | De woontoren is gelegen aan de Havendijk. Ter plaatse van de ingang is een trottoir met een breedte van gemiddeld 3 meter aanwezig. Wij stellen dat dit breed genoeg is voor het aantal bewoners in de toren. Wij nemen daarbij in overweging dat voor de vrije breedte van een trottoir bij intensief gebruikte voetpaden een minimale breedte van 1,80m en een voorkeursmaat van 2,40m geldt. |
| <i>Conclusie</i> | Het trottoir is breed genoeg voor de bewoners van de toren. |

Conclusie

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

Zienswijze 4: Bewoner Gondelstraat 73

| | |
|--|---|
| 1. <i>Zienswijze – bezwaar locatie woontoren</i> | Reclamant wil bezwaar maken tegen de locatie van de woontoren Spinaker. Volgens reclamant staat deze te dicht op het reeds bestaande appartementencomplex aan de Gondelstraat. Reclamant vindt dat deze zo is gepositioneerd dat het inbreuk heeft op de privacy van reclamant en medebewoners. Ook zou deze, mede door de hoogte, zonlicht tegenhouden. Reclamant wil dat de woontoren wordt verplaatst naar de Havendijk of Prinsenhoeven. Op deze manier ontstaat er volgens reclamant een open ruimte tussen de hoge gebouwen en hebben de toekomstige bewoners van de toren een fraai uitzicht op de draaibrug. |
| <i>Reactie gemeente</i> | Bij het bepalen van de positie van de toren zijn diverse uitgangspunten in ogenschouw genomen. De hoogbouw is zo ver mogelijk van de bestaande bebouwing aan de Hoogvensestraat en de Gondelstraat gepositioneerd. Daarnaast moest er voldoende massa zijn voor een goede balans met het basisblok van de Havenmeester. In de stedenbouwkundige visie uit 2015 is dit ook verwoord: “niettemin moeten we ons realiseren dat het gebied, vooral op de hoek Havendijk-Gondelstraat met een redelijk volume moet aansluiten op de Havenmeester”. Hiermee wordt voorkomen dat er een te groot contrast en een te grote verzelfstandiging van het complex ten opzichte van de Havendijk ontstaat. Hierom is ook de hoogte van de toren ongeveer gelijk als die van de Havenmeester. Aan beide zijden van de toren komt een pocketpark (groen), die onderling zijn verbonden. Dit zorgt ervoor dat er voldoende afstand |

ontstaat met het basisblok van de Havenmeester. Meer afstand zou de genoemde verhoudingen tussen massa's schaden, de secundaire Gondelstraat teveel benadrukken en het kleinere pocketpark ten oosten van de toren te smal maken. Aan de zijde van het bouwblok Hoogvensestraat-Prinsenhoeven-Havendijk is laagbouw gesitueerd. Hier komen voornamelijk grondgebonden woningen, die inspringen voor het aanwezige groen en de verbreding van het parkeerterrein. Tevens wordt hiermee de aansluiting van de Havendijk met de Prinsenhoeven gezocht. Concluderend heeft de toren op deze plaats de meest optimale positie. Opschuiven zou andere belangen nadelig beïnvloeden.

Voor de ontwikkeling is een bezonningsstudie opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlagen bij het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat de woning van reclamant geen invloed ondervindt van de ontwikkeling en de toren.

In principe wordt als uitgangspunt gehanteerd, dat slechts inbreuk op privacy aan de orde kan zijn, indien de waarnemer en het waargenome elkaar kunnen herkennen. Dat is in de regel het geval wanneer de afstand tussen beide minder dan 30 m bedraagt. Nu de afstand van de woning van reclamant tot de geplande hoogbouw van 50m, minimaal 60 meter bedraagt, stellen wij dat met deze afstand ruimschoots wordt voldaan aan dit uitgangspunt en dat voldoende rekening wordt gehouden met de privacy en het uitzicht van de woning van reclamant. Wij nemen daarbij in overweging dat reclamant woonachtig is in een sterk stedelijke omgeving, waarbij in beginsel andere eisen worden gesteld aan onder meer de afstanden tot woningen en de daaraan gerelateerde mate van privacy en uitzicht dan in een minder dicht bebouwde omgeving.

Conclusie

De toren heeft op deze plaats de meest optimale positie. Daarbij wordt voldoende rekening gehouden met de privacy vanuit de woning van reclamant. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er geen schaduwwerking ten gevolge van de toren op de woning van reclamant is.

2. *Zienswijze – geluidsoverlast*

Reclamant vindt dat er rekening moet worden gehouden met geluidsoverlast. Reclamant stelt dat het in de huidige situatie al erg gehorig is en dat reclamant de mensen die op straat staan te praten kan horen vanaf de woning.

Reactie gemeente

Reclamant woont in een sterk stedelijke omgeving met een hoge bevolkingsdichtheid, gemengd met andere functies. In deze omgeving dient rekening te worden gehouden met een zekere mate van geluidsoverlast van geluiden op straat. Het optreden tegen geluidsoverlast kan enkel wanneer sprake is van onrechtmatige hinder, hetgeen afhankelijk is van de aard, de ernst en de duur van de hinder. Uit de zienswijze blijkt niet duidelijk hoe vaak en in welke mate geluidsoverlast wordt ervaren. In zijn algemeenheid zullen passanten, bezoekers en bewoners in beperkte mate geluidsoverlast in de drukke omgeving in de nabijheid van de Piushaven veroorzaken. Niet aannemelijk is echter dat de nieuwe bewoners van het plangebied in overwegende mate in de buurt van de woning van reclamant voor veel extra geluidsoverlast zullen zorgen. Wij stellen dan ook dat geen sprake is van onrechtmatige hinder in deze. Daarbij kan reclamant er voor

Conclusie

kiezen om met technische maatregelen het geluidniveau aan de binnenzijde van zijn woning te verminderen.

De eventuele extra geluidsoverlast die zal worden veroorzaakt door de toevoeging van de woningen, zal, voor zover deze er zal zijn, niet leiden tot onrechtmatige hinder.

Conclusie

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

Zienswijze 5: Bewoonster Gondelstraat 57

1. *Zienswijze – verplaatsen zorgcomplex*

Reclamant zou willen dat de hoge toren van het complex Spinaker richting Prinsenhoeve/ de brug wordt verplaatst. Reclamant is van mening dat het te dicht bij haar woning geplaatst zal worden en dat bewoners van beide gebouwen dan bij elkaar binnen kunnen kijken. Reclamant stelt verder dat door het plaatsen van Spinaker, haar woning in de schaduw komt te liggen.

Reactie gemeente

Bij het bepalen van de positie van de toren zijn diverse uitgangspunten in ogenschouw genomen. De hoogbouw is zo ver mogelijk van de bestaande bebouwing aan de Hoogvensestraat en de Gondelstraat gepositioneerd. Daarnaast moest er voldoende massa zijn voor een goede balans met het basisblok van de Havenmeester. In de stedenbouwkundige visie uit 2015 is dit ook verwoord: "niettemin moeten we ons realiseren dat het gebied, vooral op de hoek Havendijk-Gondelstraat met een redelijk volume moet aansluiten op de Havenmeester". Hiermee wordt voorkomen dat er een te groot contrast en een te grote verzelfstandiging van het complex ten opzichte van de Havendijk ontstaat. Hierom is ook de hoogte van de toren ongeveer gelijk als die van de Havenmeester.

Aan beide zijden van de toren komt een pocketpark (groen), die onderling zijn verbonden. Dit zorgt ervoor dat er voldoende afstand ontstaat met het basisblok van de Havenmeester. Meer afstand zou de genoemde verhoudingen tussen massa's schaden, de secundaire Gondelstraat teveel benadrukken en het kleinere pocketpark ten oosten van de toren te smal maken. Aan de zijde van het bouwblok Hoogvensestraat-Prinsenhoeven-Havendijk is laagbouw gesitueerd. Hier komen voornamelijk grondgebonden woningen, die inspringen voor het aanwezige groen en de verbreding van het parkerf. Tevens wordt hiermee de aansluiting van de Havendijk met de Prinsenhoeven gezocht. Concluderend heeft de toren op deze plaats de meest optimale positie. Opschuiven zou andere belangen nadelig beïnvloeden.

Voor de ontwikkeling is een bezonningsstudie opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlagen bij het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat de woning van reclamant geen invloed ondervindt van de ontwikkeling en de toren.

Conclusie

De toren heeft op deze plaats de meest optimale positie. Het uitzicht van reclamant zal weliswaar veranderen, maar gezien de afstand tot de hoogbouw zal dit geen aanzienlijke gevolgen hebben voor haar leefomgeving.

Conclusie

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

Zienswijze 6: Bewoonster Hoogvensestraat 21a

| | |
|---|--|
| 1. <i>Zienswijze – bedenkingen ‘robuuste’ woontoren</i> | Reclamant plaatst bedenkingen bij de ‘robuuste woontoren’ waarover geschreven wordt in het Brabants Dagblad. Reclamant is van mening dat de combinatie hoogte van 49 meter en de uitstraling ‘robuust’ niet in verhouding staan tot de natuurlijke en elegante stijl die momenteel rondom de Piushaven leidend is. Reclamant heeft in de ‘Stedenbouwkundige visie 2018’ gelezen dat er sprake is van een ‘slanker torenvolume.’ Reclamant stelt voor de slankere lijn aan te houden, te kijken naar materiaalgebruik en te zoeken naar iets wat aansluit bij het thema ‘groen’ en het thema ‘water.’ |
| <i>Reactie gemeente</i> | Wij zijn van mening dat in het onderhavige plan sprake is van een torenvolume dat passend is in de stedelijke omgeving van de Piushaven. Er is sprake van een stedelijk plan, dat moet aansluiten bij de stedelijke dynamiek en ontwikkeling van de Piushaven. Daarbij is ook rekening gehouden met het groenstedelijke woonmilieu langs de Havendijk. Zo is de toren aan weerszijden omsloten door 2 groene ‘pocketparken’ die zijn gelegen aan de Havendijk en is voor de grondgebonden woningen een brede groenstrook gepland. |
| <i>Conclusie</i> | Het torenvolume is passend in de stedelijke omgeving van de Piushaven, waarbij tevens rekening is gehouden met voldoende groen. |

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingplan.

Zienswijze 7: Bewoner Havendijk 55-07

| | |
|--|---|
| 1. <i>Zienswijze – meer ruimte voor bomen</i> | Reclamant stelt dat de bestaande bomen nog van een geringe omvang zijn met een stamdoorsnede van ca. 15 cm. Reclamant stelt dat aan de Gondelstraat veel grotere bomen staan, maar de grondgebonden woningen daar toch direct aan de straat komen. Gezien het belang dat aan bomen wordt toegekend zou daar volgens reclamant juist meer ruimte moeten worden ingepland. |
| <i>Reactie gemeente</i> | In de bijlage bij het bestemmingsplan is een Bomen Effect Analyse opgenomen, waarbij onder andere de bomen aan de Gondelstraat zijn onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat de bomen (genummerd 1 t/m 5) buiten de directe invloedssfeer van de werkzaamheden vallen. Het project zal dan ook geen belemmerende invloed hebben op de duurzame handhaving van deze bomen. |
| <i>Conclusie</i> | De bomen in de Gondelstraat staan te ver weg van de ontwikkeling om van invloed hierop te zijn. |
| 2. <i>Zienswijze – hoogbouw moet verder van het water af</i> | Reclamant stelt dat de hoogbouw aanvankelijk meer naar achteren geplaatst was en toen in lijn stond met de Havenmeester. Reclamant stelt dat in het ontwerpwijzigingsplan de hoogbouw nagenoeg direct staat aan de Havendijk en de hoogbouw dus niet langer aansluit bij de Havenmeester, die immers een flink stuk naar achteren staat ten opzichte van het water. Naar de mening van reclamant zou de hoogbouw dus verder van het water af dienen te komen. |

Naar de mening van reclamant zou de hoogbouw om meer aan te sluiten bij de afstand tot de bestaande bebouwing aan de Gondelstraat/ hoek Havendijk verder verwijderd moeten zijn. Volgens reclamant zou een markanter punt meer richting de oude draaibrug aan de Hoevenseweg zijn, zeker indien de hoogbouw 50 m is. Volgens reclamant zou de nu geplande plaats slechts een hoogbouw van 8 etages kunnen omvatten om aan te sluiten aan de bestaande bebouwing bij de Gondelstraat/ hoek Havendijk en dan nog verder weg van het water.

Reactie gemeente

Bij het bepalen van de positie van de toren zijn diverse uitgangspunten in ogenschouw genomen. De hoogbouw is zo ver mogelijk van de bestaande bebouwing aan de Hoogvensestraat en de Gondelstraat gepositioneerd. Daarnaast moest er voldoende massa zijn voor een goede balans met het basisblok van de Havenmeester. In de stedenbouwkundige visie uit 2015 is dit ook verwoord: "niettemin moeten we ons realiseren dat het gebied, vooral op de hoek Havendijk-Gondelstraat met een redelijk volume moet aansluiten op de Havenmeester". Hiermee wordt voorkomen dat er een te groot contrast en een te grote verzelfstandiging van het complex ten opzichte van de Havendijk ontstaat. Hierom is ook de hoogte van de toren ongeveer gelijk als die van de Havenmeester.

Aan beide zijden van de toren komt een pocketpark (groen), die onderling zijn verbonden. Dit zorgt ervoor dat er voldoende afstand ontstaat met het basisblok van de Havenmeester. Meer afstand zou de genoemde verhoudingen tussen massa's schaden, de secundaire Gondelstraat teveel benadrukken en het kleinere pocketpark ten oosten van de toren te smal maken. Aan de zijde van het bouwblok Hoogvensestraat-Prinsenhoeven-Havendijk is laagbouw gesitueerd. Hier komen voornamelijk grondgebonden woningen, die inspringen voor het aanwezige groen en de verbreding van het parkeerf. Tevens wordt hiermee de aansluiting van de Havendijk met de Prinsenhoeven gezocht. Concluderend heeft de toren op deze plaats de meest optimale positie. Opschuiven zou andere belangen nadelig beïnvloeden.

Conclusie

De toren heeft op deze plaats de meest optimale positie.

3. *Zienswijze – geschaad in privacy en uitzicht*

Reclamant stelt dat gezien de 50m hoge hoogbouw er van heel veel etages inkijk zal zijn op zijn appartement gelegen aan de Havendijk/ hoek Gondelstraat. Reclamant stelt dat aan de oostzijde 4 ramen zijn met een totale oppervlakte van ca. 24 m², waarvan het overgrote gedeelte bestaat uit de woonkamer. Volgens reclamant zullen de bestaande bomen zeker niet voldoende zijn om de inkijk te voorkomen. Reclamant is van mening dat hij hierdoor erg wordt geschaad in zijn privacy, maar ook in zijn uitzicht. Reclamant pleit daarom voor een veel lagere hoogbouw en op een andere plaats.

Reactie gemeente

In principe wordt als uitgangspunt gehanteerd, dat slechts inbreuk op privacy aan de orde kan zijn, indien de waarnemer en het waargenome elkaar kunnen herkennen. Dat is in de regel het geval wanneer de afstand tussen beiden minder dan 30 m bedraagt. Nu de afstand van de woning van reclamant tot de geplande hoogbouw van 50m, minimaal 60 meter bedraagt, stellen wij dat met deze afstand ruimschoots wordt voldaan aan dit uitgangspunt en dat voldoende rekening wordt gehouden met de privacy van reclamant. Door de

| | |
|---|---|
| | ontwikkeling zal het uitzicht van reclamant veranderen. Wij stellen echter dat op een afstand van 60 meter van de hoogbouw negatieve effecten beperkt zullen blijven en dat geen sprake is van aanzienlijke gevolgen voor de leefomgeving van reclamant. Wij nemen hierbij in overweging dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat en dat reclamant woonachtig is in een sterk stedelijke omgeving, waarbij in beginsel andere eisen worden gesteld aan onder meer de afstanden tot woningen en de daaraan gerelateerde mate van privacy en uitzicht dan in een minder dicht bebouwde omgeving. |
| <i>Conclusie</i> | De afstand van de woning van reclamant tot de hoogbouw is voldoende om de privacy van reclamant te kunnen waarborgen. Tevens wordt met deze afstand voldoende rekening gehouden met het uitzicht vanaf de woning van reclamant. |
| 4. <i>Zienswijze - windhinder</i> | Reclamant is het niet eens met de conclusie dat er sprake zal zijn van een 'matig windklimaat'. Reclamant wijst er op dat ook bij de Havenmeester sprake is van veel wind waardoor hinder op het trottoir en de weg ontstaat. De verwachting van reclamant is dat het rapport windklimaat niet zal kloppen. |
| <i>Reactie gemeente</i> | Windhinder wordt uitgedrukt in 3 kwaliteitsklassen: goed, matig en slecht. Er wordt naar gestreefd om een goed, eventueel nog matig windklimaat te realiseren. Uit de resultaten van het windonderzoek blijkt dat het windklimaat rond de geplande nieuwbouw overwegend goed is volgens het criterium doorlopen. Bij de zuidoosthoek van de toren van de geplande nieuwbouw is plaatselijk sprake van een matig windklimaat. Het onderzoek is uitgevoerd door een gerenommeerd adviesbureau en is gebaseerd op de Nederlandse norm NEN 8100:2006: Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving. Wij hebben geen redenen aan te nemen dat het onderzoek onjuist of onzorgvuldig zou zijn uitgevoerd. Reclamant spreekt zijn verwachting uit dat het onderzoek niet zal kloppen, maar onderbouwt dit niet met een tegenonderzoek. |
| <i>Conclusie</i> | Uit het windonderzoek blijkt dat een overwegend goed en gedeeltelijk matig windklimaat wordt gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de genoemde criteria volgens NEN 8100. Er zijn geen redenen om te twijfelen aan het onderzoek. |
| 5. <i>Zienswijze – verkeersveiligheid</i> | Reclamant mist het onderdeel veiligheid in het memo. Reclamant stelt dat de ingang van de parkeergarage van de hoogbouw c.q. binnenterrein is gepland vanaf de Gondelstraat. Volgens reclamant is het rond aanvang en einde van de schooluren erg druk in de Gondelstraat met ouders met nog kleine kinderen, vaak op de fiets maar ook wel per auto. Door de ingang van de parkeergarage aan de Gondelstraat te maken zal dit volgens reclamant zeker niet bijdragen aan de verkeersveiligheid. Reclamant is van mening dat de ingang beter aan de Havendijk kan komen, indien de hoogbouw verder van de Havendijk af komt te staan. |
| <i>Reactie Gemeente</i> | De Spinaker ligt in een 30 km/u gebied. De in/uitgang van de parkeergarage is bewust gekozen aan de Gondelstraat omdat hier (veel) minder verkeer rijdt dan op de Havendijk waardoor het veiliger is om in- en uit te rijden. Bij het inrichtingsplan zal zeker rekening gehouden worden met een veilige aansluiting op de Gondelstraat en de aanwezigheid van schoolgaand verkeer. Bij de uitvoering van de |

| | |
|------------------|--|
| <i>Conclusie</i> | <p>parkeergarage zullen hiervoor voorzieningen worden getroffen. De uitrit wordt enigszins teruggelegd in de gevel, waardoor er vanuit de parkeergarage een voldoende grote opstelruimte is tussen de parkeergarage en het trottoir. Daarnaast zijn maatregelen zoals het plaatsen van spiegels en waarschuwborden mogelijk.</p> <p>Bij de uitvoering van de parkeergarage zal rekening worden gehouden met de verkeersveiligheid.</p> |
|------------------|--|

Conclusie

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

Zienswijze 8: Bewoner Havendijk 55-13

| | |
|--|--|
| 1. <i>Zienswijze – tegen hoogbouw</i> | Reclamant is van mening dat de leesbaarheid van de stad en de invloed op de skyline ervan vooral voor ‘de buitenwereld’, de passanten, interessant is. Reclamant stelt dat dit voor de ‘binnenwereld,’ de mensen die er permanent tussenin wonen, meestal juist niet zo is. |
| <i>Reactie gemeente</i> | Reclamant is woonachtig in een sterk stedelijke omgeving, die nog in ontwikkeling is. Voor de ontwikkeling van de Piushaven wordt jaarlijks een visie geactualiseerd. Sinds 2013 wordt in de Stedenbouwkundige visie Piushaven de ontwikkeling in de Spinaker genoemd. In zijn algemeenheid stellen wij, dat het wonen in een sterk stedelijke omgeving met zich meebrengt dat er andere eisen worden gesteld aan privacy en uitzicht dan in een minder dicht bebouwde omgeving. |
| <i>Conclusie</i> | Reclamant woont in een sterk stedelijke omgeving, waarbij andere eisen worden gesteld aan privacy en uitzicht dan in een minder dicht bebouwde omgeving. |
| 2. <i>Zienswijze – beperkte inzicht en privacy kunnen niet gegarandeerd worden</i> | Reclamant stelt dat wonende op de tweede etage in een hoekappartement van de Schipper, hoek Gondelstraat en Havendijk, met aan de oostzijde 4 ramen die gezamenlijk een opgetelde breedte hebben van 8 meter en een totaal oppervlakte van 23,5 m2, zijn uitzicht maximaal beperkt zijn en volgens hem daarmee ook zeker geen tot een minimum beperkte inzicht en privacy gegarandeerd kunnen worden. Volgens reclamant is het effect straks dat je zowel vanuit het oosten als vanuit het westen tussen twee torens klem zit van 50 meter hoogte. Volgens reclamant telt dit met name voor de bewoners van de Marconist. |
| <i>Reactie gemeente</i> | In principe wordt als uitgangspunt gehanteerd, dat slechts inbreuk op privacy aan de orde is, indien de waarnemer en het waargenome elkaar kunnen herkennen. Dat is in de regel het geval wanneer de afstand tussen beide minder dan 30 m bedraagt. Nu de afstand van de woning van reclamant tot de geplande hoogbouw van 50m minimaal 60 meter bedraagt, stellen wij dat met deze afstand ruimschoots wordt voldaan aan dit uitgangspunt en dat voldoende rekening wordt gehouden met de privacy van reclamant. Door de ontwikkeling zal het uitzicht van reclamant veranderen. Wij stellen echter dat op een afstand van 60 meter van de hoogbouw negatieve effecten beperkt zullen blijven en dat geen sprake is van aanzienlijke gevolgen voor de leefomgeving van reclamant. Wij nemen hierbij in overweging dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat en dat reclamant woonachtig is in een sterk stedelijke omgeving, waarbij in beginsel andere eisen worden gesteld aan onder |

| | |
|-----------------------------------|---|
| | meer de afstanden tot woningen en de daaraan gerelateerde mate van privacy en uitzicht dan in een minder dicht bebouwde omgeving. |
| <i>Conclusie</i> | De afstand van de woning van reclamant tot de hoogbouw is voldoende om de privacy van reclamant te kunnen waarborgen. Tevens wordt met deze afstand voldoende rekening gehouden met het uitzicht vanaf de woning van reclamant. |
| 3. <i>Zienswijze – windhinder</i> | Reclamant stelt dat alle onderzoeken betreffende windhinder studiemodellen zijn, die achteraf niet altijd kloppen. Reclamant vindt, kijkende naar de uitkomst van deze studies bij het realiseren van de Havenmeester-toren en de Kempenaarsplaats, men dan toch wel kan stellen dat het windklimaat hier, volgens NEN 8100, slecht is in alle activiteiten doorlopen, slenteren en langdurig zitten. Reclamant stelt dat aangezien bij de uitvoering van het plan de Havenmeester de woontoren destijds ook is verlaagd en verplaatst t.o.v. het oorspronkelijke plan, hij hier graag een verzoek wil indienen voor aanpassing van de toren in plan de Spinaker, zowel qua hoogte als qua ligging in dit plan. |
| <i>Reactie gemeente</i> | Windhinder wordt uitgedrukt in 3 kwaliteitsklassen: goed, matig en slecht. Er wordt naar gestreefd om een goed, eventueel nog matig windklimaat te realiseren. Uit de resultaten van het windonderzoek blijkt dat het windklimaat rond de geplande nieuwbouw overwegend goed is volgens het criterium doorlopen. Bij de zuidoosthoek van de toren van de geplande nieuwbouw is plaatselijk sprake van een matig windklimaat. Het onderzoek is uitgevoerd door een gerenommeerd adviesbureau en is gebaseerd op de Nederlandse norm NEN 8100:2006: Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving. Wij hebben geen redenen aan te nemen dat het onderzoek onjuist of onzorgvuldig zou zijn uitgevoerd. Er zijn geen redenen om naar aanleiding van het windonderzoek de toren te verlagen of te verplaatsen. Reclamant stelt dat er bij de huidige toren van de Havenmeester een slecht windklimaat heerst, maar onderbouwt dit niet met verder onderzoek. |
| <i>Conclusie</i> | Uit het windonderzoek blijkt dat een overwegend goed en gedeeltelijk matig windklimaat wordt gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de genoemde criteria volgens NEN 8100. Er zijn geen redenen om te twijfelen aan het onderzoek. |

Conclusie

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

Zienswijze 9: Bewoner Havendijk 55-43

- | | |
|---|--|
| 1. <i>Zienswijze – locatie nieuwe toren</i> | Reclamant vraagt zich af waarom de toren op de plaats van de automaterialenzaak Besbo komt. Volgens reclamant zou deze beter tot zijn recht komen op de hoek Havendijk Prinsenhoeve. Reclamant stelt hierbij dat de bewoners van de nieuwe toren bij hem en bij meerdere appartementen binnen kunnen kijken. Volgens reclamant is dit ook het geval bij de appartementen van De Marconist en een gedeelte van De Schipper. Reclamant stelt hierbij dat de huurders boven het pand van Besbo hun ramen hebben geblindeerd wegens privacy. Ook stelt reclamant dat hierbij een gedeelte van de dag zon wordt ontnomen. |
|---|--|

Reactie gemeente

Reclamant is bang dat zijn uitzicht hierbij wordt belemmerd en de waarde van de appartementen aanzienlijk zullen gaan dalen.

Bij het bepalen van de positie van de toren zijn diverse uitgangspunten in ogenschouw genomen. De hoogbouw is zo ver mogelijk van de bestaande bebouwing aan de Hoogvensestraat en de Gondelstraat gepositioneerd. Daarnaast moest er voldoende massa zijn voor een goede balans met het basisblok van de Havenmeester. In de stedenbouwkundige visie uit 2015 is dit ook verwoord: "niettemin moeten we ons realiseren dat het gebied, vooral op de hoek Havendijk-Gondelstraat met een redelijk volume moet aansluiten op de Havenmeester". Hiermee wordt voorkomen dat er een te groot contrast en een te grote verzelfstandiging van het complex ten opzichte van de Havendijk ontstaat. Hierom is ook de hoogte van de toren ongeveer gelijk als die van de Havenmeester.

Aan beide zijden van de toren komt een pocketpark (groen), die onderling zijn verbonden. Dit zorgt ervoor dat er voldoende afstand ontstaat met het basisblok van de Havenmeester. Meer afstand zou de genoemde verhoudingen tussen massa's schaden, de secundaire Gondelstraat teveel benadrukken en het kleinere pocketpark ten oosten van de toren te smal maken. Aan de zijde van het bouwblok Hoogvensestraat-Prinsenhoeven-Havendijk is laagbouw gesitueerd. Hier komen voornamelijk grondgebonden woningen, die inspringen voor het aanwezige groen en de verbreding van het parkerf. Tevens wordt hiermee de aansluiting van de Havendijk met de Prinsenhoeven gezocht. Concluderend heeft de toren op deze plaats de meest optimale positie. Opschuiven zou andere belangen nadelig beïnvloeden.

Voor de ontwikkeling is een bezonningsstudie opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlagen bij het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat de woning van reclamant geen invloed ondervindt van de ontwikkeling en de toren.

In principe wordt als uitgangspunt gehanteerd, dat slechts inbreuk op privacy aan de orde kan zijn, indien de waarnemer en het waargenome elkaar kunnen herkennen. Dat is in de regel het geval wanneer de afstand tussen beide minder dan 30 m bedraagt. Nu de afstand van de woning van reclamant tot de geplande hoogbouw van 50m minimaal 60 meter bedraagt, stellen wij dat met deze afstand ruimschoots wordt voldaan aan dit uitgangspunt en dat voldoende rekening wordt gehouden met de privacy en het uitzicht van de woning van reclamant. Wij nemen daarbij in overweging dat reclamant woonachtig is in een sterk stedelijke omgeving, waarbij in beginsel andere eisen worden gesteld aan onder meer de afstanden tot woningen en de daaraan gerelateerde mate van privacy en uitzicht dan in een minder dicht bebouwde omgeving.

Voor zover reclamant van mening is dat zijn woning door de ontwikkeling in waarde vermindert, bestaat er de mogelijkheid om, binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek tot tegemoetkoming in schade in te dienen.

Conclusie

De afstand van de woning van reclamant tot de hoogbouw is voldoende om de privacy van reclamant te kunnen waarborgen.

Conclusie

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

Zienswijze 10: Bewoner Hoogvensestraat 24

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | <i>Zienswijze – vorm van de bebouwing</i> | Reclamant geeft aan dat tijdens de planvorming van de enkele jaren terug gerealiseerde woningen aan de Galjoenstraat (direct parallel aan de tuin van reclamant) door de gemeente Tilburg is aangegeven en afgesproken dat de vorm van de bebouwing aan de Galjoenstraat zou worden doorgetrokken in het nog uit te werken plan Spinaker. Reclamant vindt dat dit niet wordt nagekomen en dat er een veel dieper bouwblok wordt gerealiseerd. Reclamant stelt hierbij dat dit tot 11 meter hoog verrijst en direct aan de zuidzijde van zijn tuin grenst. Reclamant maakt hiertegen bezwaar gelet op de gevolgen voor bezonning. Reclamant wil dat dit bouwblok maximaal zo diep wordt gemaakt als de huidige bebouwing aan de Galjoenstraat. De bezwaren hierbij betreffen bezonning en privacy effecten. |
| | <i>Reactie gemeente</i> | Momenteel geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Piushavengebied 2009'. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'bedrijf' en mag tot een afstand van 5m tot aan de achtertuin van de woning bebouwing tot een hoogte van 15 meter worden gebouwd. In het nu voorliggende bestemmingsplan mag, ter plaatse van de achtertuin van reclamant, woningbouw tot een maximale hoogte van 11 meter worden gerealiseerd. Deze hoogte ligt gelijk en is op sommige gedeelten zelfs lager dan de maximale hoogte zoals gesteld in het bestemmingsplan Piushavengebied 2009, 1 ^e wijz. (Galjoenstraat noord deel 1). Nu in het vigerende bestemmingsplan al een bouwhoogte van 15 meter op een afstand van 5 meter van de achtertuin van reclamant mogelijk was, kan niet zonder meer worden gesteld dat reclamant in zijn belangen wordt geschaad met de nu voorliggende bouwhoogte van 11 meter. Weliswaar komt de bebouwing dichterbij het perceel van reclamant te liggen, de maximale hoogte is ook lager, waardoor dit qua bezonning geen grote verschillen op zal leveren. Nu deze muur blind zal worden uitgevoerd stellen wij dat dit dan ook geen effect in het kader van de privacy plaats oplevert. |
| | <i>Conclusie</i> | Het vigerende bestemmingsplan laat al een bebouwing van 15 meter op korte afstand van de tuin van reclamant toe. |
| 2. | <i>Zienswijze – gevel</i> | Reclamant stelt dat het onduidelijk is welke eisen worden gesteld aan de (11 meter hoge) gevel aan de achterzijde van zijn tuin. Reclamant wil graag dat er eisen worden gesteld betreffende hoogwaardige materialisatie en aanzien. Reclamant geeft hierbij aan dat hij dit beduidend lager dan de nu gedachte 11 meter wil hebben. |
| | <i>Reactie gemeente</i> | De initiatiefnemer van de ontwikkeling zal de uitvoering van de muur, nu deze direct tegen de tuin van reclamant is gesitueerd, in overleg met hem worden uitgevoerd. De initiatiefnemer heeft aangegeven tijdig contact op te nemen met reclamant om afspraken te maken over de uitvoering van de muur. Dit neemt niet weg, dat ten behoeve van de ontwikkeling de muur wél op een hoogte van 11 meter zal worden uitgevoerd. |
| | <i>Conclusie</i> | De hoogte van de muur tegen de tuin van reclamant wordt 11 meter hoog uitgevoerd. De initiatiefnemer van het plan zal de uitvoering in overleg met reclamant doen. |

3. *Zienswijze – gebruik van het dak* Reclamant stelt dat een naastgelegen bouwvolume een maximumhoogte kent van 4 meter. Reclamant vindt het onduidelijk hoe het gebruik van het dak is geregeld. Reclamant wil te allen tijde voorkomen dat directe inkijk naar zijn tuin en woning mogelijk is. Reclamant verzoekt hierbij nadere eisen te stellen zodanig dat negatieve privacy effecten worden voorkomen.
- Reactie gemeente* Het dakterras, dat is voorzien op het 4 meter hoge dak dat reclamant bedoelt, zal worden voorzien van een erfafscheiding met een hoogte van ciraca 2 meter. Ter voorkoming van inkijk naar de omliggende tuinen, zal deze erfafscheiding ondoorzichtig worden uitgevoerd. De initiatiefnemer heeft aangegeven contact op te nemen met reclamant om een en ander in overleg uit te voeren.
- Conclusie*
4. *Zienswijze – bezonnings- en privacy effecten* Reclamant stelt dat er aan de Havendijk een bouwblok met een hoogte van 50 meter is opgenomen. Reclamant geeft hierbij aan dat dit direct bezonnings- en privacy effecten heeft. Reclamant verzoekt om deze in de regelgeving teniet te doen door de hoogte te beperken en de zuidgevel uit te voeren als blinde gevel.
- Reactie gemeente* In principe wordt als uitgangspunt gehanteerd, dat slechts inbreuk op privacy aan de orde kan zijn, indien de waarnemer en het waargenome elkaar kunnen herkennen. Dat is in de regel het geval wanneer de afstand tussen beide minder dan 30 m bedraagt. Nu de afstand van de woning van reclamant tot de geplande hoogbouw van 50m, circa 60 meter bedraagt, stellen wij dat met deze afstand ruimschoots wordt voldaan aan dit uitgangspunt en dat voldoende rekening wordt gehouden met de privacy van reclamant. Wij nemen daarbij in overweging dat reclamant woonachtig is in een sterk stedelijke omgeving, waarbij in beginsel andere eisen worden gesteld aan onder meer de afstanden tot woningen en de daaraan gerelateerde mate van privacy en uitzicht dan in een minder dicht bebouwde omgeving.
- Conclusie* De afstand van de woning van reclamant tot de hoogbouw is voldoende om de privacy van reclamant te kunnen waarborgen.
5. *Zienswijze – parkeren in combinatie met geluidsbelasting en ventilatie* Reclamant stelt dat er onder de panden geparkeerd gaat worden. Reclamant vindt het onduidelijk vanuit de plannen hoe de geluidsbelasting (door voertuigen maar ook door afvoerinstallaties) effect heeft op de naastgelegen tuinen alsmede de luchtkwaliteitseffecten. Zonder dat dit effect nihil is verzoekt reclamant parkeren hier niet toe te staan en/ of dit geheel ondergronds en niet op maaiveldniveau te laten organiseren. Reclamant stelt dat parkeren op maaiveld plaats lijkt te vinden. Reclamant vraagt zich af welke eisen gesteld worden aan de ventilatie. Reclamant vraagt zich hierbij af wat het effect hiervan is op de directe leefomgeving naar de achterliggende tuinen. Ook vraagt hij zich af hoe het met stikstof zit als natuurlijke ventilatie wordt toegepast.
- Reactie gemeente* De technische eisen waaraan de parkeergarage zal moeten voldoen worden getoetst bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Er moet worden voldaan aan de wettelijke eisen voor de gezondheid en veiligheid. Bij de keuze van het ventilatiesysteem zal hiermee rekening worden gehouden.

| | |
|------------------------------------|---|
| <i>Conclusie</i> | Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal rekening worden gehouden met de wettelijke eisen voor gezondheid en veiligheid. |
| 6. <i>Zienswijze – lichtstudie</i> | Reclamant stelt dat er een lichtstudie is bijgesloten. Reclamant geeft hierbij aan dat deze duidelijk maakt dat een aanzienlijk effect van de bezonning op zijn tuin staat. Daarnaast geeft de belichtingsstudie volgens reclamant een vertekend beeld, aangezien in het bestemmingsplan het bouwblok aan de Galjoenstraat veel dieper mogelijk is met een hoogte van 11 meter dan waar in de belichtingsstudie van uit wordt gegaan. Reclamant is van mening dat er in de lichtstudie een accent lijkt te worden gelegd op het effect van de toren van 50 meter hoog. Volgens reclamant zijn echter de effecten van een 11 meter hoge bebouwing direct grenzend aan de achterliggende tuinen, minstens zo effectrijk en deze worden volgens reclamant in de overwegingen nauwelijks belicht. |
| <i>Reactie gemeente</i> | In de bezonningsstudie is zowel de toren als de 11meter hoge bebouwing opgenomen. Terecht merkt reclamant op dat deze bebouwing van invloed zal zijn op de schaduw in zijn tuin. Dit is vooral merkbaar in de latere middaguren. Wij realiseren ons dat dit van invloed is op het woon- en leefklimaat van reclamant. Bij het bepalen van de norm voor voldoende zon baseren wij ons op de TNO-norm. Hierbij is sprake van voldoende bezonning indien ten minste 2 (of 3) bezonningsuren per dag in het midden van de vensterbank van het raam in de gevel mogelijk is. Aan beide eisen wordt ruimschoots voldaan, nu uit het bezonningsonderzoek blijkt dat de schaduwwerking voornamelijk in de achterzijde van de achtertuin plaats vindt. Wij stellen dat reclamant niet onaanvaardbaar wordt geschaad in zijn woon- en leefklimaat. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan vindt een afweging plaats van de verschillende belangen. In dit geval weegt het belang tot de bouw van woningen zwaarder dan het belang van reclamant tot eenzelfde bezonning van zijn tuin. Wij nemen daarbij in overweging dat voldaan wordt aan de strenge TNO norm van minimaal 3 uur per dag bezonningsuren op de gevel van de woning en er op alle data uit het bezonningsonderzoek op enig moment van de dag voldoende bezonning in de tuin is. Tevens nemen wij in overweging dat de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan reeds een bouwhoogte van 15 meter op korte afstand van de achtertuin van reclamant toelaat. |
| <i>Conclusie</i> | Door de ontwikkeling zal sprake zijn van extra schaduwwerking in de tuin van reclamant. Er is echter geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. |
| 7. <i>Zienswijze – hittestress</i> | Reclamant stelt dat de voorgestelde bebouwing een enorm dicht bouwblok mogelijk maakt zonder enig groen. Volgens reclamant is dit ongewenst in de toch al meer en meer versteende effecten. De Hitte effecten op de directe omgeving ziet reclamant in het plan onvoldoende verantwoord. |
| <i>Reactie gemeente</i> | In tegenstelling tot de mening van reclamant, stellen wij dat bij de ontwikkeling van dit plan een goede belangenafweging is gemaakt tussen bebouwing en groen. Zo is de toren aan weerszijden begrensd door 2 pocketparken en is voor de grondgebonden woningen een brede groenstrook opgenomen. Ter plaatse van de zorgappartementen is een dakterras opgenomen dat een groene invulling krijgt. Daarbij zijn zoveel mogelijk bestaande bomen in het |

Conclusie

plangebied opgenomen en zullen ook nieuwe bomen worden aangeplant.

Bij het inrichtingsplan is voldoende rekening gehouden met de bestaande bomen en groene inrichting van het gebied.

Conclusie

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

Zienswijze 11: Bewoner Gondelstraat 85

1. *Zienswijze – uitzicht*

Reclamant stelt dat aan de achterzijde, waar ook de living van zijn appartement is gesitueerd, hij direct uitkijkt op het terrein waar tot voor kort de stadstuinderij was gevestigd. Volgens reclamant was er in het oorspronkelijke bestemmingsplan opgenomen om hier laagbouw te plegen. Omdat reclamant op de 4^e verdieping woont, zou hij hier overheen kunnen kijken. Reclamant stelt dat er nu in het bestemmingsplan is opgenomen dat er een flat van 16 verdiepingen komt, tegenover zijn woonkamer. Reclamant verzoekt of het bestuur zich hierover wil buigen. Reclamant geeft als alternatief aan om de woontoren meer naar de achterzijde (in de richting van het Wilhelminakanaal) te verplaatsten.

Reactie gemeente

Ten onrecht stelt reclamant dat in het oorspronkelijke bestemmingsplan laagbouw was opgenomen. In het vigerende bestemmingsplan Piushavengebied 2009 heeft de locatie de bestemming 'bedrijf' en mag over het gehele plangebied tot een hoogte van 15 meter worden gebouwd. Daarbij is ter plaatse de Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 7' opgenomen, waarbinnen het gebied mag worden gewijzigd naar Gemengde Doeleinden, zonder dat hier een maximale hoogte wordt genoemd.

Bij het bepalen van de positie van de toren zijn diverse uitgangspunten in ogenschouw genomen. De hoogbouw is zo ver mogelijk van de bestaande bebouwing aan de Hoogvensestraat en de Gondelstraat gepositioneerd. Daarnaast moest er voldoende massa zijn voor een goede balans met het basisblok van de Havenmeester. In de stedenbouwkundige visie uit 2015 is dit ook verwoord: "niettemin moeten we ons realiseren dat het gebied, vooral op de hoek Havendijk-Gondelstraat met een redelijk volume moet aansluiten op de Havenmeester". Hiermee wordt voorkomen dat er een te groot contrast en een te grote verzelfstandiging van het complex ten opzichte van de Havendijk ontstaat. Hierom is ook de hoogte van de toren ongeveer gelijk als die van de Havenmeester.

Aan beide zijden van de toren komt een pocketpark (groen), die onderling zijn verbonden. Dit zorgt ervoor dat er voldoende afstand ontstaat met het basisblok van de Havenmeester. Meer afstand zou de genoemde verhoudingen tussen massa's schaden, de secundaire Gondelstraat teveel benadrukken en het kleinere pocketpark ten oosten van de toren te smal maken. Aan de zijde van het bouwblok Hoogvensestraat-Prinsenhoeven-Havendijk is laagbouw gesitueerd. Hier komen voornamelijk grondgebonden woningen, die inspringen voor het aanwezige groen en de verbreding van het parkerf. Tevens wordt hiermee de aansluiting van de Havendijk met de Prinsenhoeven gezocht. Concluderend heeft de toren op deze plaats de meest

optimale positie. Opschuiven zou andere belangen nadelig beïnvloeden.

Door de ontwikkeling zal het uitzicht van reclamant veranderen. Wij stellen echter dat op een afstand van ca. 60 meter van de hoogbouw negatieve effecten beperkt zullen blijven en dat geen sprake is van aanzienlijke gevolgen voor de leefomgeving van reclamant. Wij nemen hierbij in overweging dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat en dat reclamant woonachtig is in een sterk stedelijke omgeving, waarbij in beginsel andere eisen worden gesteld aan onder meer de afstanden tot woningen en de daaraan gerelateerde mate van privacy en uitzicht dan in een minder dicht bebouwde omgeving.

Conclusie

De toren heeft op deze plaats de meest optimale positie. Het uitzicht van reclamant zal weliswaar veranderen, maar gezien de afstand tot de hoogbouw zal dit geen aanzienlijke gevolgen hebben voor haar leefomgeving.

Conclusie

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

Conclusie

De zienswijzen zijn gedeeltelijk ongegrond en leiden niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan: 'Piushavengebied 2009, 12e wijz. (Spinaker)'.