

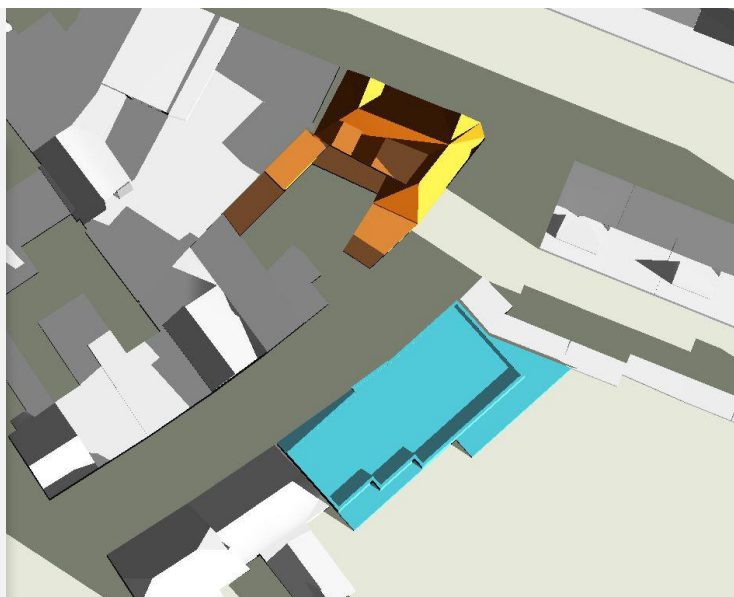
Notitie behandeling zienswijze wijzigingsplan Piushavengebied 2009. 13e wijziging (Hoogvensestraat 2a)'

Het ontwerpbestemmingsplan Piushavengebied 2009. 13e wijziging (Hoogvensestraat 2a), heeft van maandag 20 juni 2022 tot en met 1 augustus 2022 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door één ieder. Bij de gemeente is gedurende de periode van tervisielegging één zienswijze ingekomen. De zienswijze is tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk. Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijze en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

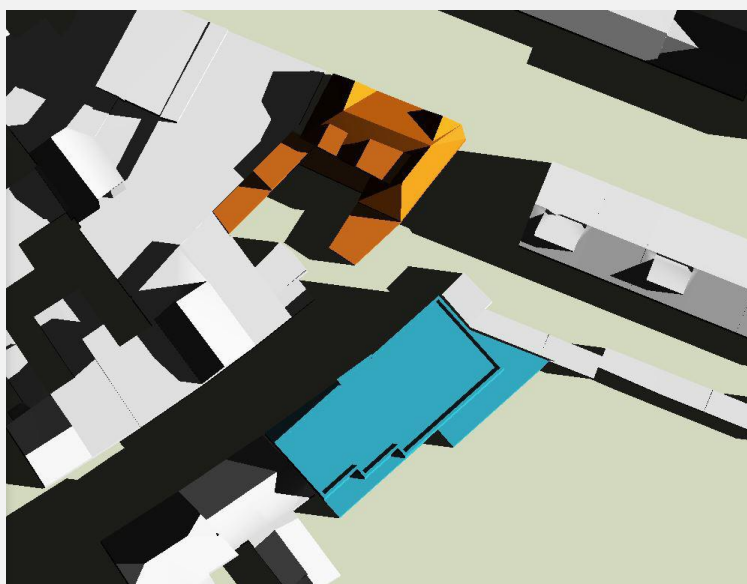
N.B.: in verband met de toepassing van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is de zienswijze geanonimiseerd weergegeven.

Zienswijze 1: bewoners Prinsenhoeven 15

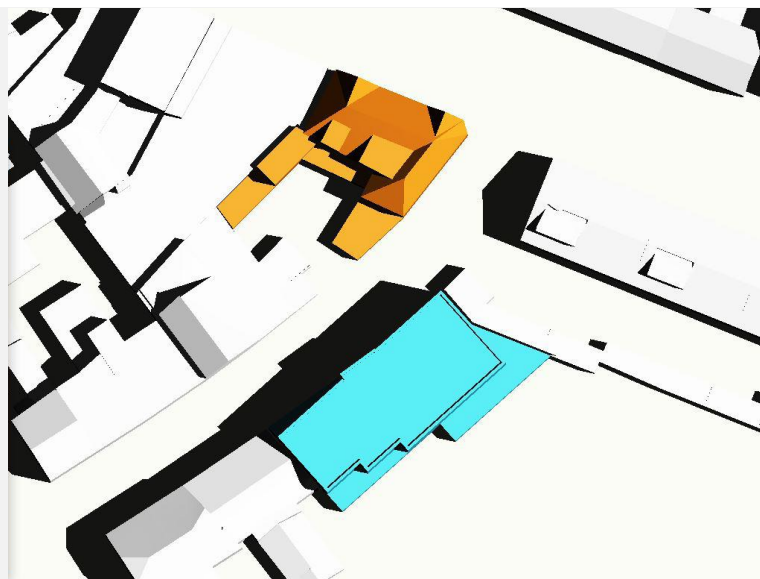
1.	<i>Zienswijze – afname zonlicht</i>	De voorgevel van de woningen wordt 10 meter hoog in de gehele lengte van de voorgevel. Door de bebouwing wordt de zonlicht afgenomen. Reclamanten hebben zonnepanelen op hun dak en zij stellen dat de energie van de zonnepanelen zal afnemen.
	<i>Reactie gemeente</i>	Met betrekking tot de afname van de zonlicht op de zonnepanelen van reclamanten wordt het volgende overwogen. Om te bepalen in hoeverre de nieuwe bebouwing impact zal hebben, wordt gekeken naar de planologische mogelijkheden en niet naar de feitelijke situatie. In het vigerende bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte toegestaan van 15 meter. De breedte van het huidige bouwvlak is 19 meter. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bouwhoogte 10 meter en de breedte van het nieuwe bouwvlak wordt 24 meter. Wij concluderen hieruit dat de invloed van de nieuwe bebouwing op het zonlicht niet slechter wordt dan de huidige planologische mogelijkheden, maar juist gunstiger. Uit onderstaande zonnestudie blijkt ook dat het nieuwbouwproject géén schaduw veroorzaakt op de zonnepanelen van de woning aan de Prinsenhoeven 15. De lichtblauwe woning is het nieuwbouwproject en de gele woning is de woning van de reclamant. Zelfs op 22 december wanneer de zon het laagst staat vindt er geen schaduwwerking plaats op de zonnepanelen.



Figuur 1 – zonnestudie 22 december 2023 11:00 uur



Figuur 2 – zonnestudie 21 maart 2023 10:00 uur



Figuur 3 – zonnestudie 21 juni 2023 12:00 uur



Figuur 4 – zonnestudie 23 september 2023 15:00 uur

	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Gelet op de planologische mogelijkheden en de zonnestudie is er geen sprake van afname van de zonlicht op de woning aan de Prinsenhoeven 15.</i>
2.	<i>Zienswijze – privacy</i>	De nieuwe woningen leveren een inbreuk op de privacy op en het tast de uitzicht van de reclamanten aan. Reclamant stelt dat hierdoor sprake is van waardevermindering van de woning.
	<i>Reactie gemeente</i>	Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen. Er is daarom geen aanspraak op hetzelfde uitzicht, hetzelfde woongenot/privacy. Het plangebied is een inbreidingslocatie binnen een stedelijke omgeving. Het is niet ongebruikelijk dat dergelijke locaties worden benut voor woningbouw of voor een andere stedelijke ontwikkeling. Een bestemmingsplan heeft een goede ruimtelijke ordening tot doel. Deze wordt verkregen door het

		coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk. De druk op de bestaande ruimte is groot en blijft groot. Het is derhalve van groot belang om zuinig met de resterende ruimte om te gaan en optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden om de bestaande ruimte beter te benutten. Bovendien zal elke verandering van een bestaande situatie invloed kunnen hebben op het woongenot. Uitgangspunt voor onderhavig plangebied is dat het woongenot van reclamant niet in onredelijke mate wordt aangetast. Daarbij komt dat woongenot altijd een subjectieve aangelegenheid betreft: wat de een als aanvaardbaar ervaart, kan bij een ander weerstand oproepen. Reclamant kan dan ook geen aanspraak maken op een blijvende ongewijzigde situatie. Het college vindt de aantasting van de privacy niet onaanvaardbaar om de genoemde redenen. Gelet op de stelling met betrekking tot de waardevermindering van de woning wordt het volgende aangevoerd. De gemeente Tilburg heeft met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Omwonenden kunnen, indien en voor zover zij van mening zijn dat er waardevermindering plaats vindt van hun woningen vanwege het vaststellen van het bestemmingsplan, een verzoek om tegemoetkoming in de planschade indienen bij de gemeente zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. De gemeente beoordeelt niet zelf of sprake is van planschade maar zal het verzoek uitzetten bij een onafhankelijk deskundig bureau. De eventuele schadebedragen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Er is sprake van een inbreidingslocatie binnen een stedelijke omgeving. De inbreuk op de privacy is niet onaanvaardbaar.</i>
3.	<i>Zienswijze – bebouwing niet passend in omgeving</i>	De nieuw te bouwen woningen passen niet binnen het bestaande straatbeeld, ondanks het gebruik van twee kleuren baksteen en een licht afwijkende rooilijn. De Hoogvensestraat is een smalle straat met veel bebouwing. Door de hoogte van de nieuwe woningen met drie lagen en een recht opgetrokken gevel oogt de straat nog smaller, warmer en geluidsonvriendelijker.
	<i>Reactie gemeente</i>	De bebouwing is 3 bouwlagen c.q. ca 10 meter hoog. Dat is een normale, veel voorkomende afmeting van grondgebonden woningen. Overigens is die bouwvorm veelal in de bestaande bestemmingsplannen toegestaan in de meeste woonwijken. De straat zal ter plekke een intensiever beeld geven, maar de intensiteit is niet hoogstedelijk of dynamisch. De stedenbouwkundige opzet wordt daarom als passend beoordeeld. Daaraan dragen bij: - de opdeling van de 5 woningen in 2 herkenbare blokjes; - de sprong in zowel rooilijn als gevelhoogte; - de meer open tuingevels en minder open voorgevels; - de herkenbaarheid van de afzonderlijke de woningen door toepassing van 5 verschillende gevels; - de materialisering c.q. verschillende baksteensoorten, die zorgvuldig is afgestemd op het bestaande straatbeeld.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. De nieuwe woningen zijn passend binnen de omgeving.</i>

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond.