

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016

Het ontwerpbestemmingsplan " Oude Stad Zuidwest 2016 " heeft van maandag 7 maart 2016 tot en met maandag 18 april 2016 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder.

Bij de gemeente zijn er gedurende de periode van tervisielegging acht schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijzen. Er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

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

ZIENSWIJZE 1: MAC ALLISTERSTRAAT 8

In het pand aan de Mac Allisterstraat 8 worden kamers verhuurd. Reclamant geeft aan dat deze situatie bestond voor 2010 en in overeenstemming was met het vigerende bestemmingsplan. Inmiddels heeft reclamant een kamerverhuurvergunning aangevraagd voor 7 kamers en verzoekt om de kamerverhuur op te nemen in het bestemmingsplan.

STANDPUNT GEMEENTE

Op 15 april 2016 is er een kamerverhuurvergunning op grond van de Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening 2015 verleend voor het pand aan de Mac Allisterstraat 8. Het pand mag worden gebruikt voor kamergewijze verhuur voor maximaal 7 personen.

CONCLUSIE

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Een aanduiding 'kamerverhuur' wordt opgenomen op de verbeelding en het adres wordt toegevoegd aan bijlage 3 kamerverhuurpanden bij de regels.

ZIENSWIJZE 2: JONKERS ADVIES, NAMENS EIGENAREN VAN PANDEN IN HET PLANGEBIED

1. Inconsistenties tussen regels en verbeelding

Reclamant geeft aan dat de regels en de verbeelding tegenstrijdig zijn met elkaar. In de artikelen 6.2.2. sub f, 8.2.2. sub f en 17.2.2. sub f wordt een maximale breedte per bouwvlak genoemd van 6,5 meter, terwijl op verschillende locaties op de verbeelding bredere bouwvlakken zijn opgenomen die daardoor de maximumbreedte uit de regels overschrijden.

2. Structuurvisie Linten

Reclamant is van mening dat de wijze waarop de integratie van de Structuurvisie Linten in de Oude Stad in het ontwerp bestemmingsplan heeft plaatsgevonden tot ongewenste effecten leidt. Hierbij gaat het om het uitgangspunt dat bij nieuwbouw een pand maximaal 6,5 meter breed kan worden en het bouwperceel geen rol speelt. Volgens reclamant kan dit tot gevolg hebben dat bestaande bebouwing op bredere percelen niet meer vernieuwd kan worden aangezien daarvoor geen vergunning verkregen kan worden. Hierdoor zullen eigenaren hun panden zonder vernieuwing handhaven, wat tot verloedering van de linten kan leiden.

Reclamant is van mening dat de huidige systematiek van het bestemmingsplan leidt tot een beeld van de linten waarin enerzijds smalle nieuwbouwprojecten op brede percelen komen, met gaten tussen de bebouwing, en waarin anderzijds in oude bebouwing door eigenaren overeind wordt gehouden. Hierdoor verdwijnt naar de mening van reclamant het fraaie straatbeeld.

STANDPUNT GEMEENTE

Deze regeling is tot stand gekomen nadat er in Tilburg (enige jaren geleden) veel protest was tegen de manier waarop aan de linten complexen verzezen met te veel kleine woningen. Door het volume van die complexen werd de uitstraling van het lint teniet gedaan. Tijdens het voorbereidingstraject van de Structuurvisie Linten in de Oude Stad bleek uit de reacties van ondernemers, bewoners en bouwkundigen dat niet alleen de hoogte van een gebouw/appartementencomplex als problematisch werd geacht maar ook de wandvorming. Een lint bestaat door zijn ontstaansgeschiedenis uit een diversiteit aan bebouwing in een steeds wisselende korrel (breedte van een

pand). Deze diversiteit willen we behouden. Daarom is in het onderhavige bestemmingsplan een regeling opgenomen om bij nieuwbouw de breedte van de gevel te beperken tot maximaal 6,5 meter. Zoals de regeling in het ontwerpplan is omschreven houdt deze geen rekening met de bestaande breedte van het pand en de grote bouwvlakken die op de verbeelding zijn opgenomen. Hierdoor zouden er lege ruimtes kunnen ontstaan in het lint. Dit acht de gemeente ook niet wenselijk. Daarom wordt de regeling zodanig aangepast dat bij herbouw uit dient te worden gegaan van de bestaande breedtes van de bestaande panden. Daar waar nog geen bestaande bebouwing is op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt, geldt de maximale breedte van 6,5 meter per bouwperceel.

Daarnaast wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan ambtshalve voorgesteld om een binnenplanse afwijking op te nemen om eventuele kleine veranderingen met een omgevingsvergunning te kunnen toestaan. Voor de grote afwijkingen geeft de Structuurvisie Linten in de Oude Stad aan welke procedure gevolgd moet worden. Hiermee kan, indien een ontwikkeling wenselijk is, maatwerk worden geleverd. Dit sluit aan bij de uitgangspunten die horen bij het managen van de linten, zoals zorgvuldigheid en aandacht voor het behoud van de linten.

CONCLUSIE

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan. In de betreffende regels wordt 'bouwvlak' gewijzigd in 'bouwperceel'. Tevens wordt aan de regeling toegevoegd, tenzij ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan het bestaande bouwperceel al breder is dan 6,5 meter. In dat geval bedraagt de maximale breedte de breedte zoals deze is opgenomen in de laatst verleende (omgevings)vergunning.'

ZIENSWIJZE 3: LINSSEN CS ADVOCATEN, NAMENS DE EIGENAAR VAN DE MEELSTRAAT 14A/14B

1. Gebouw ten onrechte niet bestemd als woning

Reclamant is van mening dat het gebouw aan de Meelstraat 14a/b in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte niet positief als woning bestemd is. Volgens reclamant wordt het gebouw al sinds 1984 onafgebroken bewoond door verschillende personen. Hiervoor heeft hij verklaringen van verschillende getuigen bijgevoegd aan de zienswijze. Volgens reclamant is hiermee voldoende aangetoond dat het gebruik onder het overgangsrecht kan worden gebracht en daarmee in onderhavig bestemmingsplan kan worden gelegaliseerd.

2. Gebouw is geen bijgebouw maar een hoofdgebouw

Volgens reclamant is er geen sprake van een bijgebouw maar een hoofdgebouw, dat in 1938 bestemd is als magazijnpand. Het gebouw was niet verbonden met de woonfunctie en kan qua oppervlakte en hoogte niet aangemerkt worden als bijgebouw. Hierdoor kan het gebruik gewijzigd worden naar een woning. Mocht er toch sprake zijn van een bijgebouw, dan nog kan het gebruik gewijzigd worden in wonen. Volgens reclamant zijn er meerdere gebouwen waarbij op het achtererf bewoning plaats vindt die wel planologisch verankerd zijn.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Gebouw ten onrechte niet bestemd als woning

Voor het gebouw aan de Meelstraat 14a/b voert de gemeente momenteel een bestuursrechtelijke procedure tot het geven van een last onder dwangsom is opgelegd wegens strijdigheid met het bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2008. Zowel in het bestemmingsplan 'Oude Stad Zuidwest 2008' als in het daaraan voorafgaande bestemmingsplan 'Sint Anna' was wonen in dit gebouw niet toegestaan en dus in strijd met deze bestemmingsplannen. Het gebruik van het gebouw als woning valt niet onder het overgangsrecht van het onderhavige bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016 (artikel 27.2 onder sub d van het bestemmingsplan). Met betrekking tot de verklaringen van verschillende getuigen verwijzen we naar het collegebesluit van 18 april 2016 (bijlage 1), waarin deze verklaringen nader zijn onderzocht. Uit dit collegebesluit blijkt dat de verklaringen die reclamant heeft aangeleverd niet stroken met de bevindingen van de bouwcontroleur van de gemeente Tilburg. Hierdoor trekt het college de juistheid van deze verklaringen in twijfel en staat niet onomstotelijk vast dat het gebouw vanaf 1984 doorlopend is gebruikt voor bewoning. Gelet op het voorgaande is en blijft het gebruik van het gebouw als woning in strijd met het bestemmingsplan en wordt het gebouw niet bestemd als woning.

2. Gebouw is geen bijgebouw maar een hoofdgebouw

In het bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2008 werd het gebouw aan de Meelstraat 14a/b niet aangemerkt als hoofdgebouw. In het bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016 is het gebouw gelegen in het erf. Het gebouw krijgt vanwege zijn bestaande omvang een aanduiding 'bijgebouw'. Dit betekent dat het gebouw planologisch aanvaardbaar is. Het gebruik voor wonen is echter niet mogelijk.

CONCLUSIE

De zienswijze is ongegrond. Gelet op de bestaande omvang van het gebouw wordt het bestemmingsplan ambtshalve aangepast. Op de verbeelding wordt een aanduiding 'bijgebouw' opgenomen voor het gebouw aan de Meelstraat 14a/b.

ZIENSWIJZE 4: BEWONER ROOI HARTENPARK 51

Reclamant geeft in haar zienswijze aan dat in het ontwerpbestemmingsplan aan de achterzijde van het missiehuis de functie 'parkeer- en stallingsvoorzieningen' is toegevoegd aan de bestemming groen, terwijl dit in het bestemmingsplan voor De Rooi Harten niet het geval is. Inmiddels zijn aan deze zijde ook parkeerplaatsen aangelegd, waardoor de incidentele bevoorradingsroute nu een drukke parkeerroute wordt. De bewoners van het Rooi Hartenpark hebben hun woning aan dit park gekocht, omdat het een autoluw park zou worden waarin kinderen kunnen spelen. Dit is nu niet mogelijk. Reclamant verzoekt om de functie 'parkeer- en stallingsvoorzieningen' uit de bestemming 'groen' te verwijderen.

STANDPUNT GEMEENTE

Een van de uitgangspunten bij de herontwikkeling van het klooster de Rooi Harten is dat het park rondom het klooster groen moet blijven. Alleen aan de randen van het gebied mogen motorvoertuigen het gebied betreden. De woningen zijn uitsluitend met motorvoertuigen bereikbaar voor bewoners om zo nodig te laden en/of te lossen.

Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2008, 2^e herz. (Bredaseweg 204) dat op 11 november 2013 is vastgesteld. In de bestemming 'Groen' zijn parkeer- en stallingsvoorzieningen en in- en uitritconstructies ten behoeve van (bestaande) in/uitritten uitgesloten. Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan, is deze regeling abusievelijk niet overgenomen.

CONCLUSIE

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Op de planverbeelding wordt een aanduiding (-p) opgenomen en in de planregels worden de functies parkeer- en stallingsvoorziening en uitritconstructies ten behoeve van bestaande in/uitritten uitgesloten ter plaatse van deze aanduiding.

ZIENSWIJZE 5: BEWONER ROOI HARTENPARK 53

Reclamant geeft in zijn zienswijze aan dat in het ontwerpbestemmingsplan aan de achterzijde van het missiehuis de functie 'parkeer- en stallingsvoorzieningen' is toegevoegd aan de bestemming groen. Volgens reclamant zijn er in het gebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig en is er geen noodzaak om in het park parkeerplaatsen aan te leggen. Bovendien zijn deze parkeerplaatsen aan de achterzijde alleen bereikbaar via mandelig terrein wat leidt tot een inbreuk op deze mandeligheid ter plaatse.

STANDPUNT GEMEENTE

Voor beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 4.

CONCLUSIE

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Op de planverbeelding wordt een aanduiding (-p) opgenomen en in de planregels worden de functies parkeer- en stallingsvoorziening en uitritconstructies ten behoeve van bestaande in/uitritten uitgesloten ter plaatse van deze aanduiding.

ZIENSWIJZE 6: BEWONER BREDASWEG 195, MEDE NAMENS BEWONERS BREDASWEG 195A, 195B EN 197

1. *Aantal bewoners Bredaseweg 202*

Reclamanten geven aan dat in het bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2008, 2^e herziening (Bredaseweg 204) wonen op de begane grond van het rijksmonument niet is toegestaan. Daarnaast is geregeld dat er maximaal 50 bewoners mogen wonen op de 2^e en 3^e verdieping van het gebouw. Deze regeling ontbreekt volgens reclamant in het ontwerpbestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016.

2. *Extra uitrit aan de Diepenstraat*

Reclamanten geven aan dat naar aanleiding van een zienswijze die zij heeft ingediend op het bestemmingsplan voor de Rooi Harten er een extra uitrit op de Diepenstraat mogelijk zou worden gemaakt om de verkeersafwikkeling te verbeteren. Dit moet ook in het bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016 worden opgenomen.

3. *Activiteiten in de kapel*

Bij de behandeling van de zienswijze van reclamanten tegen het bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2008, 2^e herziening is aangegeven dat de activiteiten die plaatsvinden in de kapel in dat bestemmingsplan voldoende duidelijk waren opgenomen en beschreven. In het bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016 is dit niet duidelijk opgenomen.

4. *Openbare parkeerplaatsen*

Bij de beantwoording van de zienswijze van reclamanten tegen het bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2008, 2^e herziening is aangegeven dat er geen openbare parkeerplaatsen zouden verdwijnen met het verbreden van de uitrit aan de Bredaseweg. Achteraf is dit wel het geval geweest en reclamant verzoekt om geen openbare parkeerplaatsen te laten verdwijnen ten behoeve van een privé project als er voldoende andere oplossingen mogelijk zijn.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Aantal bewoners Bredaseweg 202

In het vastgestelde bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2008, 2^e herziening (Bredaseweg 204) is inderdaad voor het pand aan de Bredaseweg 202 opgenomen dat er maximaal 50 personen mogen wonen. Per abuis is deze regeling niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016.

2. Extra uitrit aan de Diepenstraat

De extra uitrit aan de Diepenstraat, die is toegezegd aan reclamanten, is in het ontwerpbestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016 opgenomen op de verbeelding.

3. Activiteiten in de kapel

In het bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2008, 2^e herziening heeft de kapel de bestemming Gemengd-1, in deze bestemming zijn specifieke voorwaarden (o.a. ten aanzien van laden- en lossen) verbonden aan de activiteiten die mogelijk zijn binnen deze bestemming. In het ontwerpbestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016 heeft de kapel de bestemming Gemengd-Lint waarin deze specifieke voorwaarden ontbreken. Om de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan voor de Rooi Harten te waarborgen zal voor zowel het klooster/missiehuis als de kapel de bestemming Gemengd-1 worden opgenomen waarin de toegestane functies in overeenstemming zijn met de regeling zoals deze is vastgesteld door de raad op 11 november 2013.

4. Openbare parkeerplaatsen

Het aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied rondom het terrein is gelijk gebleven na herinrichting van het gebied. De uitrit is breder geworden om extra zicht te creëren naar de linkerzijde waardoor de verkeersveiligheid toeneemt. Hierdoor is op deze plek parkeergelegenheid verdwenen, maar om het aantal parkeerplaatsen gelijk te houden is de parkeerstrook in het westen verlengd. Per saldo is het aantal parkeerplaatsen niet gewijzigd.

CONCLUSIE

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Gemengd-Lint wordt voor deze locatie gewijzigd in de bestemming Gemengd-I waarbij de regeling wordt overgenomen zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2008, 2^{de} herz. (Bredaseweg 204). In deze regeling is ook het aantal bewoners van het pand aan de Bredaseweg 202 gemaximeerd op 50 personen.

ZIENSWIJZE 7: BEWONER ROOI HARTENPARK 52

Reclamant geeft in haar zienswijze aan dat zij zich zorgen maakt over de ontwikkelingen die plaats vinden aan de achterzijde van het missiehuis. Sinds 2 weken zijn hier extra parkeerplaatsen gemaakt in de groenzone, terwijl dit gedeelte volgens de situatietekening bij de koop van de woning als park zou worden ingericht. In het

ontwerpbestemmingsplan is nu de functie parkeer- en stallingsvoorzieningen toegevoegd. De bedoeling was dat het park autoluw en kindvriendelijk zou worden en daarom heeft reclamant voor deze woning gekozen.

STANDPUNT GEMEENTE

Voor beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 4.

De parkeerplaatsen die volgens reclamant zijn aangelegd aan de achterzijde van het missiehuis, zijn in strijd met het bestemmingsplan. Deze constatering is doorgegeven aan de afdeling Veiligheid en Wijken. Zij zullen deze zaak verder in behandeling nemen.

CONCLUSIE

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Op de planverbeelding wordt een aanduiding (-p) opgenomen en in de planregels worden de functies parkeer- en stallingsvoorziening en uitritconstructies ten behoeve van bestaande in/uitritten uitgesloten ter plaatse van deze aanduiding.

ZIENSWIJZE 8: BEWONER RINGBAAN WEST 271, MEDE NAMENS ZORGVLIED PROJECT B.V.

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het voormalig zwembadterrein aan de Ringbaan West.

Momenteel heeft een gedeelte van dit terrein een bestemming maatschappelijk. Bij de herontwikkeling van deze locatie is besloten dat in het noordelijk deel woningen komen en in het zuidelijk deel een medisch centrum. In de koopovereenkomst van het zuidelijk deel is, volgens reclamant, tussen de gemeente en Zorgvlied B.V. afgesproken dat indien de beoogde maatschappelijk invulling niet mogelijk is er gezocht wordt naar een passende bestemming. Volgens reclamant is gebleken dat door vertraging in het proces het medisch centrum niet haalbaar is. Reclamant geeft aan dat er een partij is die een kantoor wil vestigen op deze locatie en verzoekt om de functie kantoor toe te voegen op deze locatie. Volgens reclamant past deze functie in het beleid van de gemeente en heeft ook de buurt geen bezwaren tegen de functie kantoor.

STANDPUNT GEMEENTE

De voormalige zwembadlocatie aan de Ringbaan West maakt onderdeel uit van een groter bouwplan. Voor het noordelijk deel is een planherziening vastgesteld op 22 juni 2015, waarbij zorgwoningen zijn mogelijk gemaakt. Het medisch centrum dat in het zuidelijk deel zou komen, past binnen het vigerende bestemmingsplan.

Zorgvlied B.V. heeft onlangs bij de gemeente aangegeven dat zij onvoldoende gebruikers kan vinden binnen de bestemming maatschappelijk en een mogelijke kandidaat heeft die zijn kantoor wil vestigen in het nieuwe gebouw. De wenselijkheid en haalbaarheid van het toevoegen van een kantoor op deze locatie wordt momenteel nog onderzocht. Er is bij de gemeente nog geen concreet bouwplan of omgevingsvergunning met een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Daardoor kan de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het verzoek van reclamant nu niet door de raad worden beoordeeld. Indien de gemeente kan meewerken aan de wens van reclamant, zal hiervoor in de toekomst een planherziening worden opgesteld.

CONCLUSIE

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.