



Bijlage : Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Hoogvenne Armhoef 2007, 2^e herziening (Kazernehof 76)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoogvenne Armhoef 2007 2^e herziening (Kazernehof 76) heeft van maandag 28 september tot en met maandag 9 november 2015 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode zijn 4 schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingekomen.

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

ZIENSWIJZE 1: OMWONENDE

De zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is samen te vatten in de volgende puntsgewijze samenvatting:

1. Aantasting monument en cultureel erfgoed

Door de verbouwplannen verdwijnt het monumentale karakter van het pand en wordt een aanslag gedaan op het cultureel erfgoed. Niet te begrijpen valt dat het college een negatief advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed naast zich neer legt.

2. Vergroting parkeerprobleem in de buurt

Het al aanwezige parkeerprobleem in de buurt zal vergroot worden door als gevolg van de verbouw van het pand tot 14 woningen. Voor de bewoners van de appartementen "rond de schoorsteen" (voornamelijk oudere mensen) is het niet wenselijk dat zij hun auto op grote afstand van hun woning moeten parkeren. Dat is nu al het geval en zal alleen maar verergeren als gevolg van dit plan.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Aantasting monument en cultureel erfgoed

Deze zienswijze heeft niet zozeer betrekking op het bestemmingsplan maar eerder op de omgevingsvergunning. Ten behoeve van de omgevingsvergunning hebben wij op 8 september 2015 gemotiveerd afgeweken van het advies voor de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Daarbij hebben wij ons gebaseerd op het positieve advies van de omgevingscommissie. Overigens is dit voor de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geen reden geweest om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan dan wel het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

2. Vergroting parkeerprobleem in de buurt

Voor dit betreffende plan realiseert de initiatiefnemer alle benodigde parkeerplaatsen voor de woningen (5 stuks) op eigen terrein. De initiatiefnemer voldoet hiermee aan de vastgestelde parkeernormen en de daarbij behorende eisen, zoals parkeren op eigen terrein. Nieuwe bouwplannen in het gebied moeten voldoen aan de, op dat moment, vastgestelde parkeernormen welke terug te vinden zijn in het Tilburgse Verkeers- en Vervoers Plan (TVVP). Op basis van de parkeernormen die terug te vinden zijn in de notitie Parkeernormen Tilburg 2011, vastgesteld juni 2012, moeten $14 \times 1,1 = 15,4$ parkeerplaatsen aangelegd worden. Het betreft woningen met een oppervlakte van maximaal 70 m². Hiervan mag de bestaande norm van het wijkgebouw, kinderopvang en opslag worden afgetrokken (dit is bepaald in de vastgestelde notitie Parkeernormen Tilburg 2011) dit betreft 10,8 parkeerplaatsen. Er is sprake van een toename van $15,4 - 10,8 = 4,6$ dus 5 parkeerplaatsen.

De parkeerproblemen in de buurt die reeds nu door de omwonenden ervaren worden hebben geen directe relatie met deze bestemmingsplanherziening. Om de parkeersituatie in de buurt te optimaliseren heeft overleg plaatsgevonden met het Regionaal Archief. Op het binnenterrein zullen 10 parkeerplaatsen voor het Regionaal Archief gereserveerd worden. Dit wordt onderdeel van de huurovereenkomst. Het overige deel van het binnenterrein zal openbare parkeerplaatsen gaan bevatten (gereguleerd parkeren).

CONCLUSIE

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

ZIENSWIJZE 2: OMWONENDE

Aantasting monument

De indiener van de zienswijze verwondert zich over het feit dat dat het college tot tweemaal toe het negatieve advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed naast zich neer heeft gelegd.

Na de rigoureuze ingreep (14 deuren, 42 dakramen, een container en een fietsenhok) zal het pand geen monument waardig meer zijn. Verzocht wordt om het monument een andere passender bestemming te geven, bijvoorbeeld een museum en/of bibliotheek.

STANDPUNT GEMEENTE

Aantasting monument

Zie punt 1 bij zienswijze 1.

CONCLUSIE

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

ZIENSWIJZE 3: OMWONENDE

De zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is samen te vatten in de volgende puntsgewijze samenvatting:

1. Vrees voor huuraanpassing en verhuur van de woningen aan studenten.

Gevreesd wordt dat de initiatiefnemer, indien deze de woningen niet kan verhuren in het hoge segment, de huurprijs zal aanpassen aan de huurtoeslaggrens of de woningen alsnog zal verhuren aan studenten.

2. Vergroting parkeerprobleem in de buurt

3. Verkoopbaarheid en waardevermindering woningen in de omgeving

STANDPUNT GEMEENTE

1. Vrees voor huuraanpassing en verhuur van de woningen aan studenten

De initiatiefnemer is voornemens deze woningen te gaan aanbieden voor een prijs boven de liberalisatiegrens (deze huurprijsgrens die landelijk is vastgesteld bepaalt of een woning een sociale huurwoning of een vrije sector huurwoning is; momenteel ligt deze grens op € 710,68). De nabijheid van de Binnenstad en het feit dat het een monumentaal pand betreft maakt het een aantrekkelijke plek om te wonen. Wij hebben op dit moment geen redenen om aan te nemen dat gevreesd moet worden voor huuraanpassing en/of verhuur aan studenten.

2. Vergroting parkeerprobleem in de buurt

Zie punt 2 bij zienswijze 1.

3. Verkoopbaarheid en waardevermindering woningen in de omgeving

Gezien het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie (bestemming Maatschappelijk) is het zeer de vraag of sprake zal zijn van noemenswaardige waardevermindering. Indien en voor zover reclamanten van mening zijn dat de waarde van hun woning daalt als gevolg van onderhavige bestemmingsplanherziening, heeft men de mogelijkheid 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. Een eventueel verzoek

daartoe van reclamanten zal op zijn merites worden beoordeeld in de daartoe bedoelde procedure ex artikel 6.1 Wro.

CONCLUSIE

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

ZIENSWIJZE 4: OMWONENDE

De zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is samen te vatten in de volgende puntsgewijze samenvatting:

1. Verlies authentieke karakter van het monument

Het authentieke karakter gaat verloren door het plaatsen van 42 dakramen en het vervangen van ramen in de gevel door deuren. Door de bouw/verbouw gaat het karakter van het monument verloren.

2. Parkeerdruk en grondgebonden parkeernorm

In de bewonersbrief van 21 september 2015 wordt toegegeven dat er al een parkeerprobleem is. Dit wordt afgedaan door de toezegging dat de exacte invulling van het binnenterrein wordt besproken nadat de bestemmingsplanprocedure wordt afgerond, dit is overleg achteraf. Ook worden niet de juiste gegevens gehanteerd t.a.v. de grondgebonden parkeernorm, de nieuwe woningen aan de Ordonnansenstraat en Jan Aartestraat worden vergeten. De in het verleden in gebruik zijnde vergunningen voor het buurthuis en de kinderopvang zijn na het vertrek van deze functies ingenomen zijn door bewoners van adressen waar voorheen geen parkeervergunning was afgegeven. Er zijn zelfs recentelijk op meerdere adressen twee vergunningen afgegeven wat niet strookt met beleid dat de gemeente wilde voeren toen in september 2010 iedereen een nieuwe vergunning moest aanvragen om de boel op te schonen. De parkeerdruk in de wijk is zeer groot.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Verlies authentieke karakter van het monument

Zie punt 1 bij zienswijze 1.

2. Parkeerdruk en grondgebonden parkeernorm

Zie punt 2 bij zienswijze 1.