

Notitie behandeling zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Reit 2007, 2^e herz. (Sportweg ong.)"

Het ontwerp bestemmingsplan "Reit 2007, 2^e herz. (Sportweg ong.)" heeft ter inzage gelegen vanaf 20 juli tot en met 31 augustus 2015. Er is 1 zienswijze ingekomen. De zienswijze is tijdig ingediend en daarom 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.

In verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens is de zienswijze geanonimiseerd weergegeven.

Zienswijze Eigenaar pand Sportweg 15 Tilburg

- a) Reclamant wil dat het perceel de huidige bestemming "Openlucht recreatie en sport" behoudt. In de bewonersbrief staat dat de gemeente zich moet houden aan het bestemmingsplan.

Reactie

Het is correct dat een bestemmingsplan een juridisch bindend plan is waar zowel een burger als de overheid aan gebonden is. Echter de gemeente heeft de bevoegdheid binnen de grenzen van de wet en het recht om een bestemming te herzien. De herziening van een bestemmingsplan verloopt via een voorgeschreven procedure met uitgebreide rechtsbescherming.

- b) De gemeente draagt grond over aan het schoolbestuur. In 2012 heeft reclamant verzocht om de betreffende grond te mogen kopen. Dat is toen geweigerd o.a. vanwege de aanwezigheid van leidingen en het feit dat ongewenst was om binnen 8 meter van de aanwezige bomen verharding aan te brengen.

Reactie

In 2012 is besloten om het perceelgedeelte niet aan reclamant te verkopen. Het verschil met de huidige verkoop is dat nu de verkoop plaats vindt ten behoeve van een maatschappelijke ontwikkeling. De gemeente behoudt op grond van onderwijswetgeving het economisch claimrecht op dit perceel en dat zou bij verkoop van het perceel aan reclamant niet aan de orde zijn. Bij de bouwplanontwikkeling van de Jozef Mavo is rekening gehouden met de aanwezigheid van de leiding en de waardevolle bomen.

- c) Verslag van het overleg in het kader van de burgereparticipatie van 28 april 2015 is niet bij de stukken gevoegd.

Reactie

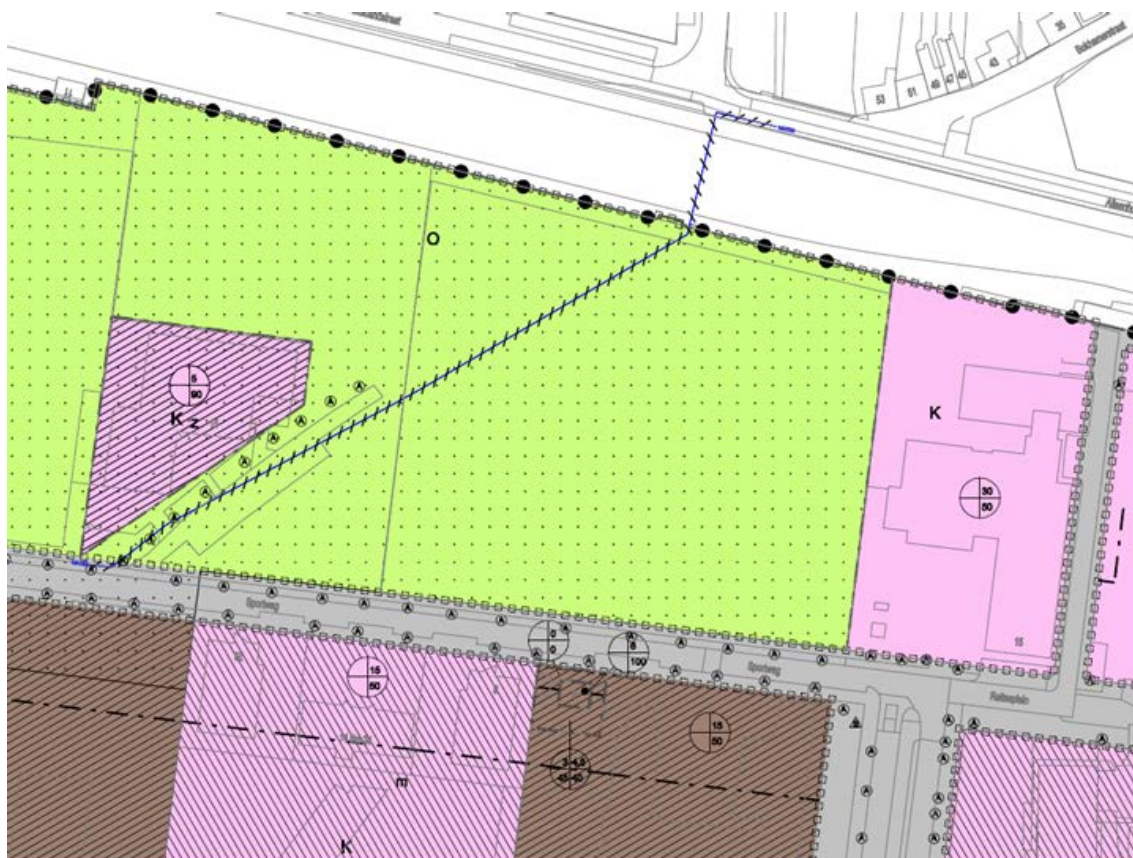
Van het overleg van 28 april zijn verslagen gemaakt door de initiatiefnemer en de reclamant. Het verslag van de initiatiefnemer is bij het bestemmingsplan gevoegd als bijlage 6 van de toelichting. In het kader van de Handreiking Burgerparticipatie is de initiatiefnemer verplicht om een verslag te maken van het overleg met de buurt. Daarom is alleen dat verslag ter inzage gelegd. Inhoudelijk is er geen groot verschil tussen de beide verslagen.

- d) Men heeft geen bezwaar als de Mavo tegenover Theresia gebouwd wordt.

Reactie

Het college heeft in april 2014 besloten om in te stemmen met het plan om vervangende nieuwbouw te realiseren voor de JozefMavo aan de Sportweg in Tilburg, op het huidige sportveld van het Theresia Lyceum. Bij de nadere locatiekeuze golden de volgende overwegingen:

- Er dient voldoende aaneengesloten sportterrein over te blijven t.b.v. het Theresia Lyceum. Dit betekent dat de JozefMavo aan de west- of aan de oostzijde van het sportterrein geprojecteerd moet worden.
- Aan de oostzijde staat het voormalige UWV-kantoor Reitseplein 15. Het bestaande gebouw functioneert momenteel als tijdelijke huisvesting gedurende de renovatie van het Corpac-huis. De nieuwe eigenaar overweegt hierna eventueel sloop en herontwikkeling van dit perceel. Het bestemmingsplan staat hier nieuwbouw toe tot een bouwhoogte van maximaal 30 meter. Afgewogen is dat er in relatie tot deze locatie geen goede verantwoorde inpassing van de Jozef Mavo mogelijk is. Hiermee vervalt de mogelijkheid van een inpassing aan de oostzijde van het sportterrein.
- Aan de westzijde van het sportterrein is wel een goede verantwoorde inpassing mogelijk, conform het nu voorliggende plan. Daarbij is ook “de driehoek”, die buiten het sportterrein ligt, aan het plangebied toegevoegd.



- e) Reclamant wenst omwisseling van de verkeersstromen van fietsers en auto's

Reactie

Naar aanleiding van deze wens is de routing aangepast. De fietsers zullen via de oostkant van het perceel het terrein op- en afrijden. Om hier fysiek uitvoering aan te geven worden drie doorgangen gerealiseerd waardoor alleen voetgangers heen kunnen, zodat de fietsers niet via een andere zijde het terrein op kunnen. Eén doorgang wordt geplaatst aan de westzijde, één doorgang aan de oostzijde en één doorgang bij de fietsenstalling. De auto's van het personeel zullen aan de westkant het terrein op- en afrijden. Bij de regels van het bestemmingsplan wordt een tekening gevoegd, waarop deze routing en de doorgangen worden aangeduid. In de regels zal daartoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden waarbij deze routing en de

doorgangen juridisch verankerd worden. Een voorwaardelijke verplichting houdt in dat de gronden en gebouwen pas gebruikt mogen worden, indien aan de voorgeschreven maatregelen wordt voldaan.

- f) De Mavo zou garanderen dat personeel en leveranciers geen gebruik zullen maken van de door reclamant gehuurde parkeerplaatsen.

Reactie

Afgesproken is dat de gemeente zogenoemde parkeerbeugels bij deze parkeerplaatsen zal plaatsen zodat alleen de houders van de sleutel van zo'n parkeerbeugel van de parkeerplaats gebruik kan maken. In de voorwaardelijke verplichting en bijbehorende tekening zoals bedoeld onder reactie e) is de anti-parkeervoorziening opgenomen (maatregel 2 op de tekening).

- g) OMO zou nagaan op welke wijze er afscheiding kan worden aangebracht tussen het terrein en de gehuurde parkeerplaatsen.

Reactie

Het schoolbestuur plaatst een hekwerk. In de voorwaardelijke verplichting en bijbehorende tekening zoals bedoeld onder reactie e) is het hekwerk opgenomen (maatregel 4 op de tekening).

- h) OMO zou nagaan op welke wijze het parkeerterrein van de school wordt afgesloten.

Reactie

Het schoolbestuur zal een poort plaatsen in de toegangsweg naar het parkeerterrein zodat er geen onbevoegden op het parkeerterrein van de school kunnen komen. In de voorwaardelijke verplichting en de bijbehorende tekening zoals bedoeld onder reactie e) is de poort opgenomen (maatregel 3 op de tekening).

- i) OMO zal nagaan op welke wijze de splitsing op het parkeerterrein tussen auto's en fietsenstalling gerealiseerd wordt.

Reactie

Er komt een hekwerk om de fietsenstalling (maatregel 4 op de tekening). Zie hiervoor tevens de reactie onder e).

- j) OMO zal nagaan op welke wijze een groene buffer tussen de locaties wordt aangebracht.

Reactie

Er komt een beukenhaag of een andere groene afscherming.

- k) OMO zal nagaan op welke wijze het speelplein visueel wordt afgesloten zodat er geen geluidsoverlast komt.

Reactie

Naar aanleiding van de burgerparticipatie is het ontwerp van het gebouw en de terreininrichting aangepast. Aanvankelijk was het speelplein oftewel pauzeplein gesitueerd op het dak van de éénlaagse bebouwing. Nu wordt het pauzeplein gesitueerd achter het gebouw. De afstand tot het kantoor van reclamant wordt daarmee meer dan 35 meter en het zicht vanuit het kantoor op het pauzeplein wordt hiermee ook zeer beperkt. Hiermee is de noodzaak om een afscherming rond het plein te plaatsen vervallen. Het dak van de aanbouw zal als groen dak ingericht worden. Dit komt de esthetische beleving ten goede. Op de tekening als bedoeld onder e) is het pauzeplein aangeduid als maatregel 6.

- l) Toegezegd is om na te gaan of het doodlopende deel van de sportweg aan de openbaarheid onttrokken kan worden. Een verzoek om met de wethouder hierover te spreken is niet ingewilligd.

Reactie

Om de volgende redenen is aan dit verzoek niet meegewerkt.

De weg dient toegankelijk te blijven voor onderhoud en beheer. Aan de weg staan lantaarnpalen, de weg heeft een monumentaal karakter en ook de bomen zijn monumentaal / waardevol. Dit heeft ook allemaal onderhoud nodig. Het plaatsen van een slagboom of iets dergelijks om het weggetje aan de openbaarheid te onttrekken tast het monumentale karakter van het weggetje aan.

Wij verwachten dat ouders het weggetje niet zullen inrijden om hun kinderen af te zetten. Wij verwachten dat zij aan de Sportweg de kinderen zullen afzetten. Men zal niet de school voorbij rijden om dan via een meer dan haakse bocht het doodlopende weggetje in te rijden. Na realisatie van de Mavo zullen we de verkeerssituatie monitoren en indien er grote problemen ontstaan zullen we met reclamant en het schoolbestuur in overleg treden om tot een oplossing te komen. Een verzoek voor een overleg met de wethouder heeft de gemeente nooit bereikt.

- m) Geen juridische garantie over de toegezegde zaken.

Reactie.

Om de toezeggingen juridisch te verankeren zal in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijk verplichting worden opgenomen met een verwijzing naar een tekening met inrichtingseisen waarin de volgende zaken vastgelegd zijn:

- De routing van auto's en fietsers;
- De aanleg van een antiparkeervoorziening bijvoorbeeld in de vorm van parkeerbeugels voor de door reclamant gehuurde parkeerplaatsen;
- Het aanbrengen van een poort ter afsluiting van het parkeerterrein van de school;
- Het plaatsen van een hekwerk;
- Het plaatsen van 3 doorgangen ten behoeve van voetgangers;
- De plaats van het pauzeplein.

- n) Hoe valt de kap van de Vals Christusdoorn te rijmen met de reactie van de gemeente aan reclamant met betrekking tot de waardevolle bomen.

Reactie.

Het betreft verschillende bomen. De Valse Christusdoorn staat aan de Sportweg en de waardevolle bomen die in de brief van 2012 aan reclamant zijn bedoeld betreffen de bomen aan het doodlopende weggetje. Overigens zal de Vals Christusdoorn verplaatst worden naar het binnenterrein.

- o) Men wil geen geluidhinder van de school ondervinden.

Reactie.

Een kantoor wordt in het kader van de Wet Geluidhinder niet aangemerkt als een geluidgevoelig object. Hoewel de eigenaar het gebied ervaart als een rustige omgeving zijn vanuit milieuzonering alle activiteiten in de omgeving milieubelastend. Daarnaast ligt het gebied ook langs het spoor en sportterrein dat ook een behoorlijke geluidsuitstraling heeft op het gebied. Op basis van de VNG-brochure is de huidige activiteit (sportveld, cat. 3.1) en een overgroot deel van de functies die daar mogelijk zijn zwaarder dan de milieucategorie voor de nieuwe functie (school, cat. 2).

Ter vergelijking: Ingevolge de brochure bedrijven en milieuzonering is de afstand van een school tot een milieugevoelige bestemming (b.v. wonen) minimaal 30 meter om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. De school wordt op meer dan 30 meter van het kantoor gesitueerd. De afstand van de bestemming "Maatschappelijk" tot het kantoor is minimaal 28 meter. Voor de duidelijkheid: In kader van Bedrijven en milieuzonering wordt een kantoor niet gezien als een milieugevoelige bestemming.

- p) Men heeft er bezwaar tegen dat de waterberging aan de westkant van het perceel komt als deze kan overstromen.

Reactie.

De exacte plaats van de waterberging is nog niet bekend. In de toelichting op het bestemmingsplan staat hoe groot de waterberging dient te zijn. Tevens staat een zinsnede dat de kans aanwezig is dat een waterberging

overstroomt. Dat is een algemene formulering die voor de hele stad geldt. De waterberging kan nooit zo gedimensioneerd worden dat er nooit een gevaar voor overstroming is. Om de waterberging te garanderen wordt dit als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels bij het bestemmingsplan.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze is deels gegrond, de regels zullen aangepast worden zodat de afspraken over de inrichting van het terrein die gemaakt zijn tussen reclamant en het schoolbestuur juridisch verankerd worden. Aan de regels zullen de volgende voorwaardelijke verplichtingen worden verbonden.

3.2.6 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Voorafgaand aan of gelijktijdig met het oprichten van gebouwen zoals bedoeld in artikel 3.2.2 wordt voorzien in een waterbergingsvoorziening van voldoende omvang.

Toevoegen na 3.5.1 :

3.5.2 Voorwaardelijke verplichtingen

Het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is uitsluitend toegestaan nadat alle maatregelen die opgenomen zijn op de tekening in bijlage 6 zijn uitgevoerd en vervolgens aldus in stand worden gehouden.

3.5.3 Binnenplans afwijken m.b.t. voorwaardelijke verplichtingen

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in 3.5.2 met betrekking tot de verplichtingen ten aanzien van de inrichting van het terrein, indien gelijkwaardige voorzieningen getroffen worden die de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken op een gelijke wijze beschermen.