

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Oude Stad Noordwest 2016, 1^e herziening (Van Bylandtstraat 25)

Het ontwerpbestemmingsplan "Oude Stad Noordwest 2016, 1^e herziening (Van Bylandtstraat 25)" heeft van maandag 4 maart tot en met maandag 15 april 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder.

Bij de gemeente zijn er gedurende de periode van tervisielegging twee 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: BEWONER VAN BYLANDTSTRAAT

Indiener vreest voor verzakking aan zijn pand door de bouw- en sloopwerkzaamheden aan de Van Bylandtstraat 25 en vraagt zich af bij wie hij eventuele kosten kan verhalen. Ook vreest hij dat er ongedierte zit in het gebouw en dat er een plaag zal ontstaan na de sloop van het gebouw. Hij vraagt of hij daarvoor de gemeente kan bellen.

STANDPUNT GEMEENTE

De zienswijze van deze bewoner ziet niet zo zeer op het bestemmingsplan zelf, maar op de latere bouw- en sloopwerkzaamheden. Slopen en opnieuw opbouwen is onder het huidige bestemmingsplan ook al mogelijk. Dat neemt niet weg dat waar gebouwd en gesloopt wordt overlast nooit helemaal te voorkomen is, maar er wordt gestreefd naar zo min mogelijk overlast voor de omwonenden. Dit is primair de verantwoordelijkheid van de aannemer. De aannemer dient een bouwplaats inrichting en een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring aan te leveren bij de gemeente. Wij zullen dus toetsen of de bouwplaats inrichting voldoet en of er voldoende maatregelen worden getroffen om de veiligheid te waarborgen en overlast tegen te gaan. Eventuele schade komt voor risico en rekening van de initiatiefnemer.

Ten aanzien van de vrees voor ongedierte merken we op dat het bedrijfspand nog steeds in gebruik is en er voor zover bekend is geen ongedierte aanwezig is. Mocht er bij de sloopwerkzaamheden blijken dat er veel ongedierte is en deze voor overlast zorgen bij de indiener van de zienswijze dan kan hij daarvoor contact opnemen met de gemeente op het telefoonnummer 14013.

CONCLUSIE

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. *De zienswijze heeft betrekking op overlast door sloop- en bouwwerkzaamheden en niet op de ontwikkeling zelf. Voor eventuele verzakkingen is de initiatiefnemer verantwoordelijk, voor overlast van ongedierte kan indiener bij de gemeente een melding doen.*

ZIENSWIJZE 2: STICHTING WIJKRAAD GOIRKE HASSELT BOUWMEESTERBUURT

1. Behoud van pre-industrieel erfgoed in plaats van woningen

De Stichting wil graag dat de gemeente de grond aankoopt om te investeren in pre-industrieel erfgoed. Ze willen dat de contouren van het kasteelpark hersteld worden. Het pand van Tuerlings zelf vinden zij geen bijzonder gebouw in cultuurhistorisch opzicht. De restanten van de oude graanmolen op het terrein van Tuerlings vinden zij interessanter en zouden in een alternatief plan naar voren gehaald kunnen worden. Door herstel van het kasteelpark zou volgens de Stichting het historisch karakter van het lint en de woonkwaliteit op de Hasselt versterkt worden. De voorliggende woning in het ontwerpbestemmingsplan en de bouwplannen erachter doen dit volgens de Stichting niet.

2. Grondruil

De Stichting geeft aan dat zij eerder hebben geopperd om grond te ruilen met het naastgelegen parkeerterrein om daar woningen te realiseren, zodat er archeologisch onderzoek op de locatie kan plaats vinden en het kasteelpark hersteld kan worden.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Behoud van pre-industrieel erfgoed in plaats van woningen

Het behoud van het molendeel als zelfstandig element is in het verleden onderzocht , waarbij gebleken is dat dit technisch en vooral economisch niet haalbaar was.

Dat het bestaande gebouw van Tuerlings niet bijzonder lijkt, zegt feitelijk niets over het cultuurhistorische belang dat het heeft. Dat belang is gelegen in de zichtbaarheid van het industriële verleden van de plek en de bedrijfsgeschiedenis van een in 1871 opgerichte en deels in het pand bewaarde stellingmolen. En de opvolger daarvan uit 1953; het bedrijfsgebouw dat er nu nog staat en deels hergebruikt zal gaan worden. Het kleine deel van de molenromp dat nu nog in het pand staat, kan met de nieuwe woonfunctie niet gehandhaafd worden. Het is niet beschermd als object en is ook bouwkundig niet in te passen in de woningen.

De zichtbaarheid van de historische laag van het industriële verleden van deze plek wordt opgevat als een waardevolle aanvulling op de parkachtige invulling en de opgemetselde funderingen van het voormalige kasteel van Tilburg. De contouren daarvan zijn geheel hersteld en zichtbaar.

Daarnaast staan het plan voor de woningbouw en het aanpassen van het Kasteelpark elkaar niet perse in de weg. Maar het zijn twee verschillende opgaven. Het nu voorliggende plan voor woningbouw waarin het pand gedeeltelijk wordt behouden, hergebruik van de dakconstructie, parkeren op eigen terrein en een gemeenschappelijke buitenruimte zorgt voor voldoende kwaliteit. Een concept tekening van de bouwplannen is als bijlage toegevoegd aan het raadsvoorstel. Het plan vormt ook een aanvulling op het bestaande woningbestand en zorgt voor de beoogde woningdifferentiatie die de gemeente nastreeft.

2. Grondruil.

De gemeente heeft enige jaren geleden de optie van grondruil met het parkeerterrein samen met een initiatiefnemer onderzocht. Dat leverde voor de ontwikkelaar geen financieel haalbare ontwikkeling op. Het compenseren van de parkeerplaatsen en het herinrichten van de vrijgekomen hoek van het Stenen Kamerpark zouden bovendien extra ruimtelijke en financiële inspanningen van de gemeente vragen. Die kosten konden niet worden verhaald op de ontwikkelaar.

CONCLUSIE

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. *Alternatieve plannen zijn in het verleden onderzocht en bleken technisch en economisch niet haalbaar te zijn. Het nu voorliggende plan zorgt voor aanvulling op het bestaande woningbestand en heeft de vereiste kwaliteit. Hergebruik van het pand dat cultuurhistorisch belang heeft, met behoud van de dakconstructie en met voldoende parkeerplaatsen en gezamenlijke buitenruimte zorgen daarvoor.*