

Notitie behandeling zienswijze bestemmingsplan 'Reit 2007, 5^e herziening (Prof. Verbernelaan 35)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Reit 2007, 5^e herziening (Prof. Verbernelaan 35)' heeft van maandag 28 september 2020 tot en met maandag 9 november 2020 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder. Bij de gemeente is gedurende de periode van tervisielegging 2 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en zodoende 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 is de zienswijze geanonimiseerd weergegeven.

Zienswijze 1: Kerngroep Torenbuurt Tilburg, mede ondertekend door diverse buurtbewoners

1.	<i>Zienswijze – overbelasting buurt door studentenhuysvesting en arbeidsmigranten</i>	Door toename van studentenhuysvesting alsook arbeidsmigranten is de overbelasting van de Torenbuurt de laatste jaren enorm toegenomen. Het betreft hier tijdelijke bewoners, waardoor er geen binding met de buurt is. Als gevolg hiervan is er geen zorg voor de woonomgeving, nauwelijks contact met permanente bewoners, relatief veel geluidsoverlast, vervuilde woonomgeving. Er vindt niet of nauwelijks handhaving plaats op verleende woonvergunningen. Het blijkt dat het aantal woonvergunningen zoals inzichtelijk op de gemeentelijke website niet conform de werkelijkheid is.
	<i>Reactie gemeente</i>	In het onderhavige plan zijn enkel studenteneenheden toegestaan. De vestiging van arbeidsmigranten is in deze ontwikkeling niet aan de orde. De locatie wordt ingegeven vanuit het in de omgevingsvisie omschreven ontwikkelperspectief voor de Kennisknoop, de korte afstand tot de universiteit en de mogelijkheid om een aldaar leegstaand datacenter te herontwikkelen. Er is wat ons betreft geen aanleiding om op voorhand aan te nemen dat de komst van studenten tot overlast zal leiden. De door reclamanten genoemde omstandigheid dat het gaat om tijdelijke bewoners is geen reden aan te nemen dat daardoor geen zorg is voor de woonomgeving en zal leiden tot een vervuilde woonomgeving. Desondanks begrijpen wij de vrees op overlast. Zoals al op de informatieavond in het kader van de omgevingsdialoog is gemeld, is er sprake van 24-uurs bereikbaar beheer vanuit de verhuurmakelaar. Tevens wordt per verdieping 1 bewoner aangesteld die contacten met de buurt en overige bewoners onderhoudt en bemiddelt bij klachten. Om geluidsoverlast te voorkomen hebben de woningen op zichzelf geen beschikking over een buitenruimte zoals een balkon of terras. Op het terrein komt een gemeenschappelijke tuin die door de beheerder van het pand zal worden onderhouden. De in het verslag genoemde buitenruimte/dakterras op de 4^e verdieping komt te vervallen. Op het terrein, nabij de hoofdentree van het pand, wordt een fietsenstalling gesitueerd met voldoende ruimte voor alle studenteneenheden. Overlast door gestalde fietsen op straat wordt hiermee voorkomen. Reclamanten wijzen op de vele woningen in de buurt die, al dan niet met vergunning, zijn omgezet tot onzelfstandige huysvesting voor studenten en/of arbeidsmigranten. Wij onderschrijven de zorg van de bewoners met betrekking tot de steeds grotere invloed van het omzetten van woningen tot onzelfstandige huysvesting op de woonomgeving. Dit heeft er toe geleid dat wij op 25 september 2020

		de beleidsregels in het kader van omzettingsvergunningen hebben aangepast. In dit kader is een nieuwe beleidsregel toegevoegd. Door deze toevoeging worden vanaf dat moment aanvragen voor omzettingsvergunning voor het wijzigen van een zelfstandige woonruimte naar meerdere onzelfstandige wooneenheden (voor 3 of meer personen van verschillende huishoudens) geweigerd. Hiermee beogen we de schaarse zelfstandige woonruimtevoorraad te behouden en een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu te voorkomen. Dit neemt niet weg dat wij wel de noodzakelijke huisvesting voor studenten mogelijk willen maken. Door deze echter te reguleren door middel van nieuwbouw en transformatie (zoals ook deze ontwikkeling) kan beter zicht worden gehouden op locatie en spreiding. Het is de intentie het komende jaar tot een herijking van het huisvestingsbeleid te komen.
	<i>Conclusie</i>	Er is geen reden op voorhand aan te nemen dat de studentenwoningen zullen leiden tot overlast.
2.	<i>Zienswijze – de wens tot een appartementencomplex voor ouderen</i>	Gewezen wordt op de Omgevingsvisie Tilburg 2040. Voorstel van de buurt voor de ontwikkeling aan de Prof. Verbernelaan 35 is een complex met minder eenheden bedoeld voor ouderen uit de buurt. Als pluspunt wordt de doorstroom genoemd, waardoor er eengezinswoningen vrijkomen voor jonge gezinnen. Daarbij zou het mogelijk zijn een passend aantal studenten in hetzelfde complex te huisvesten, waardoor interactie tussen jong en oud ontstaat. Het naastgelegen kinderdagverblijf kan hier een meerwaarde in bieden. Verder worden de mogelijkheid tot een gemeenschappelijke moes- of stadstuin genoemd en de huisvesting van (huis)artsen of buurtontmoetingsplaats.
	<i>Reactie gemeente</i>	In de omgevingsvisie 2040 is op hoofdlijnen een ontwikkelperspectief voor de Kennisknoop beschreven, het gebied wat grofweg wordt begrensd door de Ringbaan-West, de Prof. Cobbenhagenlaan, het Stadsbos013 en de Spoorlijn. In dit gebied zijn o.a. Tilburg University en locaties van Avans Hogeschool gelegen. De Kennisknoop is in de omgevingsvisie aangemerkt als een strategische plek in het verlengde van Binnenstad 21^e eeuw en Spoorzone. Het heeft de potentie om te transformeren naar een kennisintensief en innovatief gemengd stedelijk gebied. In dit licht gezien is de transformatie van het leegstaande datacentrum naar studentenwoningen wenselijk en passend in de visie. Wij staan positief tegenover deze ontwikkeling, waarbij een leegstaand gebouw een passende nieuwe bestemming krijgt. Hoe zeer wij ook de wens van de buurt tot meer woningen voor ouderen begrijpen, is dit voor deze ontwikkeling nu niet aan de orde. In de kelder en op de begane grond van het complex zijn commerciële ruimten mogelijk, met o.a. medische en maatschappelijke functies. De huisvesting van (huis)artsen en/of een buurtontmoetingsplaats behoort dan ook tot de mogelijkheden. De uiteindelijke invulling van deze functies is nu nog niet bekend. Het ontwikkelperspectief Kennisknoop heeft gevolgen voor de woonomgeving van o.a. de Torenbuurt. Wij zijn ons daarvan bewust. Een belangrijk onderdeel van de verdere vormgeving van de bredere gebiedsvisie is de communicatie met de omgeving. In dat kader wordt er gesproken met een klankbordgroep en andere bewoners uit de wijk.
	<i>Conclusie</i>	Het transformeren van het leegstaande datacentrum naar studenteneenheden is wenselijk en passend in de visie. Een

		appartementencomplex voor ouderen is in deze ontwikkeling niet mogelijk.
3.	<i>Zienswijze – brandbrief naar college</i>	Als bijlage bij de zienswijze is de brandbrief naar het college van 6 november 2020 gevoegd, met daarin het dossier 'Klem'. In deze brandbrief vragen de bewoners een gesprek met het college over de nadelige effecten van de stedelijke uitbreidingsplannen in hun buurt. Met name worden de parkeergarage universiteitsterrein en het parkeerprobleem, de wijze van communicatie met betrekking tot de bouwplannen door Tilburg University en het onderhavige project genoemd.
	<i>Reactie gemeente</i>	Naar aanleiding van deze brief is contact gezocht met bewoners uit de buurt. Hier worden gesprekken mee gevoerd.
	<i>Conclusie</i>	In een afzonderlijk traject worden gesprekken met de buurt georganiseerd aangaande hun woonomgeving.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel worden in een afzonderlijk traject gesprekken met de buurt georganiseerd aangaande de ontwikkelingen in hun woonomgeving.

Los van deze zienswijze is het onze inzet om samen met bewoners en betrokken partijen (gemeente, woningcorporaties, universiteit) een buurtvisie op te stellen voor de Torenbuurt, zoals ook genoemd in de concept Gebiedsvisie Kenniskwartier. Doel is om een visie te maken waarin aandacht is voor de ruimtelijke en sociale opgaven van de buurten.

Zienswijze 2: eigenaren kinderdagverblijf Westertorenlaan 4

1.	<i>Zienswijze – dichtzetten hekwerk</i>	Indien het huidige hekwerk gehandhaafd blijft, verzoeken reclamanten, alvorens de bouw start, dit dicht te zetten met bijvoorbeeld wilgenmatten. Hierdoor wordt voorkomen dat tijdens de bouw stof en afval en na de bouw uitlaatgassen op de speelplaats van de kinderen komen.
	<i>Reactie gemeente</i>	In een bestemmingsplan staan geen regels over het al dan niet dichtzetten van een erfafscheiding. Een verplichting tot het dichtzetten van het hekwerk kunnen wij in dit kader niet afdwingen. Dat neemt niet weg dat de ontwikkelaar aan gemeente en reclamanten heeft toegezegd het hekwerk dicht te zullen zetten met wilgenmatten en begroeiing zoals bijvoorbeeld Hedera.
	<i>Conclusie</i>	Tussen de ontwikkelaar en reclamanten zijn afspraken gemaakt over het dichtzetten van het hekwerk.
2.	<i>Zienswijze – invulling buitenterrein</i>	Reclamanten hebben reeds tijdens de omgevingsdialoog en in een gesprek met de initiatiefnemer kenbaar gemaakt, dat zij graag de inrichting van het binnenterrein gespiegeld zouden zien. Op het huidige ontwerp staan de parkeerplaatsen tegen de erfafscheiding van hun perceel. Bij spiegeling is juist een groenstrook tegen hun perceel gesitueerd. Naar het kinderdagverblijf toe is dit wenselijk, aangezien hierdoor de overlast door uitlaatgassen wordt verminderd en koplampen van geparkeerde auto's niet op de speelplaats van de kinderen schijnen.
	<i>Reactie gemeente</i>	Op het gemeenschappelijk buitenterrein moeten voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de studenteneenheden en

		commerciële ruimten. Het precieze aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van de invulling van de commerciële ruimten en is nu nog niet bekend. Daarnaast dient er ruimte te zijn voor een gemeenschappelijke binnentuin voor de gebruikers. Voor de invulling van het terrein zal te zijner tijd een inrichtingsplan worden gemaakt. Het inrichtingsplan zal in overleg met de gemeente worden bepaald. Hierbij zullen de belangen van reclamanten mee worden genomen. Reclamanten en ontwikkelaar hebben afgesproken dat de het concept van het inrichtingsplan wordt voorgelegd aan reclamanten. Door het dichtzetten van het hekwerk, zoals hiervoor vermeld, zal de overlast van uitlaatgassen en licht van koplampen worden voorkomen.
	<i>Conclusie</i>	Bij de uiteindelijke invulling van het buitenterrein zal rekening worden gehouden met de belangen van de reclamanten.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Evenwel zal door de ontwikkelaar bij de definitieve inrichting van het terrein rekening worden gehouden met de opmerkingen van reclamanten en zal het hekwerk dicht worden gezet.