

Notitie behandeling zienswijze wijzigingsplan 'Hoogvenne Armhoef 2007, 1^e wijziging (Spoorlaan 56)'

Het ontwerp wijzigingsplan 'Hoogvenne Armhoef 2007, 1^e wijziging (Spoorlaan 56)' heeft van maandag 7 september 2020 tot en met 19 oktober 2020 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door belanghebbenden. Bij de gemeente zijn gedurende de periode van tervisielegging 4 zienswijzen ingekomen, te weten van:

1. Eigenaar/bewoner Enthovenseweg 13;
2. Prorail;
3. Bewoner/huurder Nieuwe Bosscheweg 77e;
4. Eigenaar/bewoner Spoorlaan 28.

Alle zienswijzen zijn tijdig ingekomen. Niet iedere indiener is echter belanghebbende bij het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan.

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) wordt onder belanghebbende verstaan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. De wetgever heeft deze eis gesteld teneinde te voorkomen dat een ieder, in welke hoedanigheid ook, of een persoon met slechts een verwijderd of indirect belang als belanghebbende zou moeten worden beschouwd. Om als belanghebbende in de zin van de Awb te kunnen worden aangemerkt, dient een persoon een voldoende objectief, actueel, eigen, persoonlijk belang te hebben dat rechtstreeks wordt geraakt door het bestreden besluit.

De eigenaar/bewoner Enthovenseweg 13 (reclamant 1) is aan te merken als belanghebbende en daarom ontvankelijk. Er is sprake van een rechtstreeks belang gelet op de ligging direct aangrenzend aan het plangebied en het feit dat de bewoner tevens eigenaar is van het pand.

Prorail (reclamant 2), de bewoner/huurder aan de Nieuwe Bosscheweg 77e (reclamant 3) en de eigenaar/bewoner aan de Spoorlaan 28 (reclamant 4) zijn geen belanghebbende bij dit besluit en daarom niet-ontvankelijk in hun zienswijzen;

- Prorail: in dit concrete geval is er geen sprake van een toevoeging van een nieuwe functie. Het gestapeld wonen an sich was en is rechtstreeks mogelijk op basis van het 'moeder'plan Hoogvenne Armhoef. De afweging of wonen op de locatie gelet op de mogelijke trilling van het railverkeer leidt tot een goed woon- en leefklimaat, heeft reeds in het kader van dat besluit plaatsgevonden. Het onderhavige wijzigingsplan ziet uitsluitend op het verwijderen van de aanduiding 'bijzonder bouwregime' om bouwen te faciliteren. Wij zijn dan ook van mening dat Prorail ten aanzien van dit besluit geen belanghebbende is;
- In het geval van de bewoner/huurder aan de Nieuwe Bosscheweg 77e is er sprake van een afgeleid belang op grond van de huurovereenkomst. Verder is er sprake van een afgeleid belang, omdat de zienswijze zich richt op het parkeren op een privéterrein waar parkeren alleen met toestemming van de eigenaar mogelijk is. Ook hier is het belang afhankelijk van een al dan niet gesloten overeenkomst;
- Het object Spoorlaan 28 ligt niet binnen de directe invloedssfeer van het plangebied. Meerdere huizen, een kantorencomplex en de Enthovenseweg liggen tussen het object en het plangebied. Vanuit het object is geen zicht op het plangebied. Voor zover de eigenaar/bewoner een relatie heeft tot het terrein waar geparkeerd wordt geldt ook net als hiervoor ten aanzien van de bewoner/huurder aan de Nieuwe Bosscheweg 77e, dat er sprake is van een afgeleid belang.

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 zienswijze; 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/eigenaar Enthovenseweg 13

1.	<i>Zienswijze -</i>	Feitelijk werd de voormalige bedrijfswoning aan de Spoorlaan 56 al jaren bewoond. Hierop heeft geen controle plaatsgevonden. De vrees bestaat dat in de toekomst geen controle zal plaatsvinden op het gebruik van het pand, maar met name ook het achtergelegen terrein en de opstallen die er staan. Dit terrein is slecht zichtbaar vanuit de omliggende woningen. Op dit moment is het ook niet duidelijk wat er wel en niet mag op het terrein.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wat er ruimtelijk mag en niet mag op het terrein, is geregeld in het bestemmingsplan. Voor deze locatie is dat het bestemmingsplan Hoogvenne Armhoef 2007. Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit gebiedsgerichte bestemmingen (voor meer percelen dezelfde bestemming) en perceelsgerichte bestemmingen (voor 1 perceel). Voor het terrein geldt de gebiedsgerichte bestemming 'Gemengde doeleinden' waar qua functies bedrijven, kantoren, maatschappelijke instellingen, recreatie en sport, zorg- en dienstverlening en wonen toegestaan zijn. Voor het terrein geldt verder dat de perceelsgerichte bestemming 'bedrijven tot en met categorie 3(a)' toegestaan zijn. De categorie geeft aan hoe 'zwaar' het bedrijf mag zijn. Of de functies ook mogelijk zijn, is afhankelijk van wat er aan gebouwen staan of gebouwd mag worden. Het feit dat een bepaalde functies mogelijk is, wil niet perse zeggen dat deze er ook daadwerkelijk komt. De toezicht op particuliere terreinen, zoals hier het geval, is en blijft lastig. Voor omwonenden, maar ook voor de gemeente. Omwonenden kunnen via het centrale meldpunt een melding maken of een vraag stellen als er vermoedens zijn van gebruik dat niet in overeenstemming is met wat er toegestaan is. Per melding wordt bekeken wat de beste manier is om deze te onderzoeken en te beantwoorden.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Wat er ruimtelijke wel en niet mag is geregeld in het bestemmingsplan. Via het centraal meldpunt kunnen meldingen gedaan worden als er vermoedens zijn dat bepaalde activiteiten niet toegestaan zijn.</i>
2.	<i>Zienswijze -</i>	Er zijn te weinig parkeerplaatsen voor de nieuwe en al bestaande bewoners.
	<i>Reactie gemeente</i>	In het wijzigingsplan is geregeld dat voldaan moet worden aan de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017'. Deze toets vindt plaats bij de vergunningverlening. In de nota is opgenomen dat parkeren (zoveel als mogelijk) op 'eigen' terrein moet plaatsvinden. In dit wijzigingsplan is er rekening mee gehouden dat een deel van het terrein achter de Spoorlaan 56 gebruikt wordt voor parkeren ten behoeve van de bewoners van de Spoorlaan 56. Voor het parkeren op straat geldt dat er sprake is van gereguleerd gebied (vergunningen). Per situatie wordt bekeken of een vergunning kan worden afgegeven.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. De ontwikkeling moet voldoen aan de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017'.</i>
3.	<i>Zienswijze -</i>	De omgeving staat niet bekend als een groene omgeving. Waarom is hier geen rekening mee gehouden in dit plan?
	<i>Reactie gemeente</i>	Dit wijzigingsplan ziet uitsluitend op het wegnemen van het bijzonder bouwregime op de locatie. Voor het overige is het wonen in de vorm van appartementen op de locatie toegestaan. Bij herontwikkelingen/nieuwbouwplannen kunnen we initiatiefnemers ertoe bewegen om meer groen in de plannen op te nemen.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond.</i>

Conclusie: de ingekomen zienswijzen van reclamant 1 ontvankelijk en ongegrond te verklaren en de zienswijzen van reclamanten 2, 3 en 4 niet-ontvankelijk te verklaren.

Hieronder gaan we in op de zienswijzen ingediend door de bewoners van de objecten aan de Nieuwe Bosscheweg 77e en Spoorlaan 28. Omdat zij geen belanghebbenden zijn, geven wij in de conclusie niet aan of de zienswijzen (on)gegrond is.

Zienswijze 3: Bewoner Nieuwe Bosscheweg 77e

1.	<i>Zienswijze -</i>	Als zeven bewoners van de Nieuwe Bosscheweg 77e wordt gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen die nu toebedeeld zijn aan de ontwikkeling aan de Spoorlaan 56. Parkeren op straat is niet mogelijk, omdat dit betaald is en hiervoor financieel geen ruimte is. Daarnaast waren de plekken aan ons toebedeeld.
	<i>Reactie gemeente</i>	In het wijzigingsplan is geregeld dat voldaan moet worden aan de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017'. Deze toets vindt plaats bij de vergunningverlening. In de nota is opgenomen dat parkeren op 'eigen' terrein moet plaatsvinden. In dit wijzigingsplan is er rekening mee gehouden dat een deel van het terrein gebruikt wordt voor parkeren ten behoeve van de bewoners van de Spoorlaan 56. De betreffende grond is ook in eigendom van initiatiefnemers. Dat de bewoners van de Nieuwe Bosscheweg 77 feitelijk deze plekken gebruiken is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Indienster merkt op dat de bewoners van de Nieuwe Bosscheweg 77e recht hebben op vier plekken. Uit de in januari 2018 aan de eigenaar verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van zeven studio's aan de Nieuwe Bosscheweg 77 blijkt, dat op het perceel aan de Nieuwe Bosscheweg 77 zélf voorzien is in vier parkeerplekken. Daarmee is voldaan aan de normering uit de nota. Dat indienster een andere plek gebruikt dan op het eigen perceel, is aan indienster.
	<i>Conclusie</i>	<i>De ontwikkeling voldoet aan de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017' en indienster heeft de mogelijkheid om te parkeren op het perceel behorende bij de eigen studio.</i>

Zienswijze 4: Bewoner Spoorlaan 28

1.	<i>Zienswijze -</i>	Het is niet duidelijk of er grondgebonden woningen of gestapelde woningen toegestaan zijn. Ook is niet duidelijk wat de bouwhoogte mag zijn en hoe het parkeren is geregeld. In de regels staat verder dat er afgeweken mag worden van bepaalde regels, waarom mag is dat?
	<i>Reactie gemeente</i>	Het wijzigingsplan zoals dit ter visie lag is een juridisch document dat door zijn doel niet altijd makkelijk leesbaar is. De aanleiding van het wijzigingsplan staat vermeld in de toelichting: <i>De ontwikkelaar wil in het bestaande pand vier appartementen realiseren, maar omdat voor deze locatie volgens het geldende bestemmingsplan Hoogvenne Armhoef 2007 een bijzonder bouwregime geldt, is het niet mogelijk om te bouwen ten behoeve van deze appartementen. Het gebruik van de locatie voor appartementen is wel toegestaan. Het bestemmingsplan Hoogvenne Armhoef 2007 kent voor het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met behulp van een wijzigingsplan de aanduiding 'bijzonder bouwregime' te verwijderen.</i> Wat is nu de bouwhoogte? Op de verbeelding staat aangegeven dat de goothoogte van het hoofdgebouw maximaal 5 meter mag zijn en de bouwhoogte 9 meter. Dit komt overeen met wat er in het

		bestemmingsplan Hoogvenne Armhoef 2007 is toegestaan. In het wijzigingsplan zijn verder de regels van de twee zogenaamde paraplubestemmingsplannen opgenomen. Een paraplubestemmingsplan is een bestemmingsplan dat voor een bepaald onderwerp voor een bepaald gebied geldt. In dit geval zijn dit de paraplubestemmingsplan 'Parkeerregeling 2017' en 'Appartementen 2019'. Het eerste plan bepaalt dat de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017' van toepassing is op dit wijzigingsplan. Hiervoor bij de beantwoording van de andere zienswijzen is inhoudelijk al op het parkeren ingegaan. Het tweede plan bepaalt dat in de basis appartementen niet toegestaan, maar dat hiervan af kan worden geweken voor appartementen groter dan 50 m2 zoals hier het geval is. Het systeem waarbij afgeweken kan worden van een regel, is een standaard systeem binnen het ruimtelijke ordeningsrecht.
	<i>Conclusie</i>	<i>Het wijzigingsplan is een juridisch document en niet makkelijk leesbaar. Het plan maakt mogelijk dat binnen de bestaande bebouwing vier appartementen gerealiseerd mogen worden, waarbij voldaan moet worden aan de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017'.</i>