

Bijlage 1: Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Fatima 2007, 4^e herz. (Kruisvaardersstraat 32)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Fatima 2007, 4^e herz. (Kruisvaardersstraat 32)' heeft van maandag 7 juli tot en met maandag 25 augustus 2014 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Na afloop van deze periode is één schriftelijke zienswijze ingekomen.

ZIENSWIJZE 1: STICHTING JOS. BEDAUX, STICHTING CUYPERSGENOOTSCAP EN HEEMKUNDEKRING TILBORCH.

ONTVANKELIJKHEID

De uiterste datum voor het indienen van zienswijzen bedroeg 25 augustus 2014. Een zienswijze is ontvankelijk wanneer deze is ingediend binnen de termijn die in de officiële gemeentelijke publicatie staat en is ontvangen voor het einde van deze termijn. Bij verzending per post is de zienswijze tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd. Voor wat betreft het bewijs van terpostbezorging is de datum van de poststempel van doorslaggevende betekenis. Bij ontbreken van een poststempel dient de datum van ontvangst door de gemeente te worden aangehouden. De bewijslast ligt in deze bij de indiener van de zienswijzen.

De zienswijze is kennelijk niet per post ingediend want deze bevat geen poststempel. Daarom moet de datum van ontvangst door de gemeente worden aangehouden. De zienswijze is bij de gemeente ontvangen op 26 augustus 2014 en daarmee niet tijdig ingekomen. De indiener van de zienswijze heeft echter een document overlegd waaruit blijkt dat op 25 augustus 2014 de zienswijze is afgegeven bij de gemeente. Hierdoor is de zienswijze tijdig ingekomen en ontvankelijk.

INHOUD

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.

1. Gebiedsvisie en integrale afweging van het project

De stichtingen zijn van mening dat er een samenhangende ruimtelijke visie ontwikkeld moet worden voor het gehele gebied tussen de Ringbaan Zuid, Kruisvaardersstraat, Fatimastraat en Wethouderslaan. Er dient een integrale afweging plaats te vinden vanwege de ensemblewaarde en de transformaties die het gebied al gedeeltelijk heeft ondervonden. Daarnaast stellen de stichtingen dat er geen integrale afweging heeft plaatsgevonden bij de herontwikkeling van het Fraterhuis zelf, doordat het zorgcentrum en de woningbouw gesplitst zijn. Hierdoor wordt de inhoud getoetst in delen die op zichzelf positief uitpakken, maar waarbij het totaaloordeel vooruit geschoven wordt.

2. Parkeren

Indieners van de zienswijze zijn niet overtuigd van een goede parkeeroplossing en stellen dat de gemeente uit is gegaan van een onjuiste parkeerbehoefte. Ook stellen zij dat er een aftrek op de parkeernorm heeft plaats gevonden vanwege het bestaande gebruik van het pand en pleiten zij voor een oplossing voor parkeren in het openbaar gebied.

3. Volkshuisvestiging

Volgens de stichtingen passen het woningtype niet in de volkshuisvestigingsvisie van de gemeente. De woningen zijn te klein en niet gericht op een specifieke doelgroep.

4. Financiële uitvoerbaarheid

De stichtingen vragen zich af of de bovengenoemde zienswijze gevolgen heeft voor de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5. Overleg

De stichtingen betreuen dat het overleg tussen de stichtingen, de initiatiefnemer en de gemeente stroef verloopt. Zij willen graag in gesprek treden met de verschillende betrokkenen.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Gebiedsvisie en integrale afweging van het project

Met de herontwikkeling van St. Josef zorg is een masterplan/ruimtelijke visie voor het gehele gebied opgesteld (2009). Ten tijde van het opstellen van dat masterplan was het onderhavige gebied nog geen onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Het is wel meegenomen in de ruimtelijke visie, daarbij was het behoud van het gebouw en het inzetten van de tuin als onderdeel van een grotere groenstructuur binnen het gebied de ambitie. Die ambitie is er nog steeds maar het gebied wordt in fases ontwikkeld en de eerste fase is nu gebouwd. Als de vervolgfases zijn ontwikkeld, is er meer duidelijkheid over hoe het totale gebied zich ontwikkelt en kunnen er aanpassingen worden gedaan om de tuin te integreren in het grotere geheel. Tot die tijd is er geen ontwikkelruimte om het groen en het parkeren integraal en daadwerkelijk fysiek te regelen op het niveau van het gehele gebied. Om de herontwikkeling van het Fraterhuis niet te frustreren en het gebouw niet nog langer leeg te laten staan, is besloten om in ieder geval deze locatie zo te ontwikkelen dat aan alle eisen kan worden voldaan zonder de druk op het omringende openbaar gebied onaanvaardbaar te vergroten. Het is nog steeds de ambitie van de gemeente en de initiatiefnemer om in de toekomst, als het gehele gebied voldoende is uitontwikkeld, de tuin te integreren met het binnengebied (parkmilieu) van het hele blok.

Voor de herontwikkeling van het Fraterhuis heeft, in tegenstelling tot hetgeen de stichtingen stellen, een integrale afweging plaats gevonden. Ook voor wat betreft de parkeervoorzieningen(zie verder onder 2) is het plan in zijn totaliteit bekeken. Alleen volgen het zorgcentrum en de woningen elk een eigen procedure, omdat voor de zorgvoorzieningen geen herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is, maar voor de woningen wel.

2. Parkeren

De toets aan de parkeernormen op basis van de 'Parkeernormen Tilburg 2011' vindt plaats bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. De gemeente heeft voorafgaand aan de procedure voor de omgevingsvergunning al naar een zorgvuldige oplossing gekeken. Hierbij heeft het laatste inrichtingsplan met 24 woningen en zorgvoorzieningen als uitgangspunt gediend. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen is integraal bekeken. Hierbij is rekening gehouden met de aanwezigheid van de bewoners van de appartementen, de openingstijden van het zorgcentrum en de aanwezigheid van de bewoners van woningen aan de Kruisvaardersstraat. Hiertoe zijn begin juli 2014 verkeerstellingen uitgevoerd. Gebleken is dat overdag voldoende vrije parkeerplaatsen zijn in het openbaar gebied, zodat 'dubbelgebruik' van openbare parkeerplaatsen op dat moment dan ook mogelijk is. Er is bij het bepalen van de parkeerbehoefte niet gerekend met een 'bestaand tekort', omdat het huidige gebruik (anti kraak) een zeer lage parkeernorm heeft waardoor dat gebruik opgelost kan worden op eigen terrein. Gelet hierop is er geen bestaand tekort en er heeft geen aftrek op de parkeernorm plaatsgevonden.

Op het piekmoment van de dag, ongeveer tussen 16.00 en 18.00, zijn 43 parkeerplaatsen nodig. Rond dit tijdstip komen de bewoners van de appartementen en van de woningen in de Kruisvaardersstraat thuis, terwijl het zorgcentrum nog niet geheel gesloten is. Op dat moment is er nauwelijks ruimte beschikbaar in het openbaar gebied en kan er geen 'dubbelgebruik' van parkeerplaatsen plaats vinden. Om parkeeroverlast in de straat te voorkomen, moeten 43 parkeerplaatsen worden aangelegd op eigen terrein. Bij de inrichting van de parkeerplaatsen is gezocht naar een goede inpassing in de omgeving. Gezorgd wordt voor een inpassing in het groen, zodat de groene uitstraling van de tuin richting de Kruisvaardersstraat zoveel mogelijk behouden blijft. Het parkeergedeelte aan de rechterzijde vindt plaats op een gedeelte van het perceel, waar nu een oude schuur staat met hoge coniferen.

Desgevraagd heeft de gemeente nogmaals gekeken naar extra mogelijkheden voor parkeren in openbaar gebied omdat in de huidige situatie parkeerdruk wordt ervaren. De conclusie is dat er geen mogelijkheden zijn om parkeren in de Kruisvaardersstraat anders in te richten.

Los van voorgaand onderzoek kan voor het nieuwbouwplan in voldoende mate parkeergelegenheid op eigen terrein worden voorzien. De definitieve berekening en toetsing vindt plaats bij de procedure van de omgevingsvergunning.

3. Volkshuisvestiging

In de toelichting bij het bestemmingsplan onder 4.4.3 is de woningbouw getoetst aan het onderdeel volkshuisvestiging. Hieruit blijkt dat de appartementen passend zijn op deze locatie en dat de invulling een positieve ontwikkeling met zich meebrengt, omdat hiermee het Fraterhuis behouden blijft en de tuin open wordt gesteld voor de buurt.

4. Financiële uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 8 van de toelichting bij het bestemmingsplan gaat over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

5. Overleg

Het verzoek om in gesprek te treden met de gemeente is doorgegeven aan de omgevingsmanager en de wijkregisseur. Zij zullen in contact treden met de stichtingen voor een gesprek.

Met direct omwonenden heeft op 2 oktober 2014 een gesprek plaats gevonden. Naar aanleiding van dit gesprek is een schouw gehouden met een bomendeskundige en een verkeersdeskundige. Hieruit is nogmaals gebleken dat er geen mogelijkheden zijn om het parkeren in de Kruisvaardersstraat anders in te richten. Ook vindt er nog een gesprek plaats met TBV Wonen om te onderzoeken of het mogelijk is om het naastgelegen terrein te betrekken en gedeeltelijk te gebruiken om te parkeren.

CONCLUSIE

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