

Bijlage 1: Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Fatima 2007, 5^e herz. (Fatimastraat 24-02 en 24-03)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Fatima 2007, 5^e herz. (Fatimastraat 24-02 en 24-03)' heeft van maandag 1 september tot en met maandag 13 oktober 2014 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door eenieder. Op het bouwplan is de coördinatieregeling van toepassing. Dit betekent dat gedurende de termijn van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan tevens een ontwerp omgevingsvergunning ter visie lag voor zienswijzen.

Bij de gemeente zijn gedurende de termijn van tervisielegging 2 schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingekomen. Eén zienswijze is onderschreven door 14 personen. Alle zienswijzen zijn tijdig ingekomen en daarmee ontvankelijk.

Onderdelen van de zienswijzen kunnen zowel betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan als op de ontwerp omgevingsvergunning. Daarom worden alle zienswijzen hieronder integraal behandeld. Het verlenen van de omgevingsvergunning is voorbehouden aan het college van burgemeester en wethouders. De gemeenteraad stelt met het bestemmingsplan de kaders vast waarbinnen de vergunning kan worden verleend.

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: EIGENAAR VAN DE PANDEN FATIMASTRAAT 95, KRUISVAARDERSSTRAAT 28D-28E EN 30

Reclamant stelt dat de initiatiefnemer van het plan geen parkeerplaatsen hoeft te verzorgen, omdat hij kan parkeren in de openbare ruimte. Indien hijzelf een bouwplan heeft, dan moet hij parkeren op eigen terrein.

Voor het overige sluit reclamant zich aan bij zienswijze 2.

STANDPUNT GEMEENTE

De toets aan de parkeernormen op basis van de 'Parkeernormen Tilburg 2011' heeft plaats gevonden bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Voor het bouwplan geldt een parkeernorm van 12 x 1,3= 16 parkeerplaatsen. Hiervan mag het bestaand tekort van het voormalige gebouw op eigen terrein worden afgetrokken. Dit zijn 16 parkeerplaatsen (2,0 per 100m² bvo). De parkeernorm voor beide functies is gelijk en op basis van het parkeerbeleid is de aanleg van extra parkeerplaatsen niet nodig.

Desalniettemin legt de ontwikkelaar, op eigen kosten, acht parkeerplaatsen aan in de Wethouderslaan. Dat wordt gedaan omdat de omgeving van de Fatimastraat als een drukke parkeeromgeving wordt ervaren en een gedeelte van de parkeerplaatsen behorende bij het buurthuis momenteel al door de omgeving wordt gebruikt.

ZIENSWIJZE 2: BEWONER FATIMASTRAAT 85, MEDE NAMENS 14 OMWONENDEN

1. Vigerend bestemmingsplan

Reclamant stelt dat hij op basis van het vigerende bestemmingsplan erop mocht vertrouwen dat er geen appartementen zouden komen en het pand bestemd bleef voor maatschappelijke doeleinden.

2. Opzet plan en doelgroep

Reclamant is van mening dat ten onrechte melding wordt gemaakt van de term 'levensloopbestendig'. Volgens hem zou deze term inhouden dat de bewonersdoelgroep van alle leeftijden zal zijn. Reclamant is van mening dat het plan gericht is op een specifieke doelgroep, vanwege de opzet, de m² woonoppervlakte en het ontbreken van eigen buitenruimte bij veel eenheden. Hierdoor zouden de toekomstige bewoners een intensieve wijze van gebruik en bewoning hebben en een onevenredig groot beslag leggen op de publieke ruimte. Reclamant is van mening dat deze bewoners een andere levenswijze en beleving hebben dan de huidige buurtbewoners en dit zou

leiden tot conflicten en doorbreking van het huidige buurtgevoel.

3. Gebrek aan kwaliteit van het plan

Reclamant stelt dat het plan ontbeert aan bestendige architectuur, zowel qua verschijningsvorm, bouwmaterialen als bouwkwaliteit. Het plan wordt beschreven als containerbouw, wat reclamant associeert met asociaal.

4. Waardedaling bestaand vastgoed

Reclamant vreest voor waardedaling van het bestaande vastgoed, door gebrek aan plankwaliteit.

5. Past niet in het gemeentelijk beleid

Reclamant is van mening dat de gemeente bij eigen bezit niet kritisch is ten aanzien van de nieuwbouw van appartementen. Volgens reclamant heeft de gemeente jarenlang plannen getoetst aan de wenselijke toevoeging aan de appartementen, het verplicht stellen van eigen buitenruimte en de omgeving.

6. Parkeren

Reclamant stelt dat er te weinig parkeerplaatsen zijn geprojecteerd. Hij is van mening dat het plan een hogere parkeerdruk kent dan de huidige maatschappelijk functie van het gebouw.

7. Overlast

Reclamant verwacht overlast van de nieuwe bewoners, omdat zij meer gebruik zullen maken van de openbare ruimte. Dit komt door de doelgroep en het grotendeels ontbreken van eigen buitenruimte. Ook verwacht reclamant hierdoor zwerfafval. Doordat de beleveniswereld van de nieuwe bewoners ver uit elkaar liggen, zullen de buurtbewoners hen daar niet op kunnen aanspreken.

Deze zienswijze wordt onderschreven door de bewoners van de Fatimastraat 18, 20, 57, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 83 en 93, Hertogstraat 1 en Kruisvaardersstraat 39.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Vigerend bestemmingsplan

In een dynamische samenleving als Nederland is er geen blijvend recht op een bepaalde functie in de leefomgeving. Zeker binnen het domein van de ruimtelijke ordening kan een blijvend recht op een bepaalde bestemming voor een gebouw niet gegarandeerd worden.

Het betreft hier een gebouw dat al enige tijd leeg staat en waarvoor een functie is gezocht die passend is in de wijk. De beoogde woningbouw sluit aan op de bestaande structuur in de omgeving. Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan voor dit gebouw heeft een ruimtelijke afweging plaatsgevonden waarbij wordt geoordeeld of er zwaarwegende bezwaren zijn op het gebied van stedenbouwkundige inpassing, milieuaspecten en andere beleidsaspecten. Hiervan is geen sprake. Daarom is de gemeente van mening dat er een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden die het rechtvaardigt om voorliggend bestemmingsplan vast te stellen.

2. Opzet plan en doelgroep

In tegenstelling tot hetgeen reclamant meent, is de term levensloopbestendig van toepassing op dit plan. De term ziet op de uitvoering van de appartementen. Uitgangspunt is dat de appartementen geschikt zijn voor ouderen. Hiervoor zijn eisen gesteld aan de oppervlakte van de appartementen en wordt een lift in het complex gemaakt. De opzet van het plan bevordert hiermee de doorstroming in de wijk. De appartementen zijn niet bedoeld voor een specifieke doelgroep en zullen worden verhuurd in de vrije sector. Een aantal appartementen heeft een eigen buitenruimte. De overige appartementen hebben naar binnen openslaande deuren, waardoor een goed alternatief ontstaat voor een balkon (bijvoorbeeld een Frans balkon). Gelet hierop is het niet aannemelijk dat de toekomstige bewoners onevenredig veel gebruik gaan maken van de openbare ruimte.

Gelet op het voorgaande geven de uitgangspunten van het bouwplan geen aanleiding om, zoals reclamant beweert, te veronderstellen dat de toekomstige bewoners overlast zullen bezorgen in de wijk.

3. Gebrek aan kwaliteit van het plan

In tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt, is de kwaliteit van het bouwplan zowel intern als extern beoordeeld en als passend bevonden. Het bestaande bouwvolume blijft behouden. Het uitgangspunt voor de beeldkwaliteit is daarbij om de bestaande situatie op te knappen en de nieuwe invulling tevens een duidelijke eigen karakteristiek te geven. Uitgangspunten voor deze nieuwe 'look' zijn een zekere ruwheid en 'containerart'. Bij containerart wordt bij de uitvoering of renovatie van een gebouw een relatie gelegd met de uiterlijke kenmerken van een scheepscontainer. Het thema 'gestapelde containerbouw' is een speelse verwijzing naar het aangrenzende Piushavengebied.

Het bouwplan is voorgelegd aan de omgevingscommissie, die bestaat uit onafhankelijke externe adviseurs met kennis over ruimtelijke plannen. De commissie controleert de kwaliteit van ruimtelijke plannen. De commissie heeft zich positief uitgelaten over het bouwplan. Zij is van mening dat, (mede) gelet op de kwaliteit van de bestaande bebouwing en de solitaire positionering van het gebouw het voorstel passend en spannend is.

4. Waardedaling bestaand vastgoed

De gemeente is van mening dat er sprake is van een zorgvuldige ruimtelijke belangenafweging die het rechtvaardigt om het bestemmingsplan vast te stellen.

Dit neemt niet weg dat het omwonenden- indien en voor zover deze van mening is dat er sprake zou zijn van planologisch nadeel door vaststelling van het bestemmingsplan- uiteraard vrij staat een verzoek om tegemoetkoming in (plan) schade in te dienen bij de gemeente. Een eventuele toekomstige (ontvankelijke) claim inzake tegemoetkoming in (plan) schade zal op haar merites worden beoordeeld in de daartoe bedoelde procedure ex. artikel 6.1 Wro.

5. Past niet in het gemeentelijke beleid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan vindt een ruimtelijke afweging plaats waarbij wordt geoordeeld of er zwaarwegende bezwaren zijn op het gebied van stedenbouwkundige inpassing, milieuaspecten en andere beleidsaspecten. Hierbij is ook getoetst aan het woningbouwbeleid en aan het toetsingskader nieuwbouw appartementen van de gemeente. Het plan past binnen dit beleid.

Bij de omgevingsvergunning is onder andere getoetst aan de Bouwbesluit 2012, waarin eisen zijn opgenomen ten aanzien van buitenruimte. De eisen gelden niet voor het verbouwen van een bestaand gebouw. Gelet op bovenstaande voldoen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning aan de wet- en regelgeving en het gemeentelijke beleid. In het kader hiervan heeft er een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden en zijn er geen zwaarwegende bezwaren op grond waarvan het bestemmingplan of de omgevingsvergunning niet vastgesteld respectievelijk verleend kunnen worden.

6. Parkeren

Voor beantwoording zie standpunt gemeente op zienswijze 1.

7. Overlast

Voor beantwoording zie standpunt gemeente op zienswijze 2 onder nummer 2.