

Notitie behandeling zienswijze bestemmingsplan 'Stappegoor 2013, 4^e herziening (Willem II Kazerne'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stappegoor 2013, 4^e herziening (Willem II Kazerne)' heeft van maandag 7 februari 2022 tot en met 21 maart 2022 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder. Bij de gemeente zijn gedurende de periode van tervisielegging twee 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 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 Harry Brooshof 9

1.	<i>Zienswijze - verkeer</i>	In het plan wordt beschreven dat het verkeer vanuit de nieuwe woonwijk ook via de bestaande kruising Bernard Leenestraat / Goirleseweg zal rijden. De kruising kan nu al de verkeersstroom vanuit de wijk Willemsbuiten niet aan. Toevoegen van verkeer zorgt ook voor verdere druk in de wijk Willemsbuiten. Gevraagd wordt om in dit plan de aanpassing van de kruisingen met de Goirleseweg en de Ringbaan-Zuid mee te nemen (bijvoorbeeld aanleg fietstunnels)
	<i>Reactie gemeente</i>	Wij begrijpen de zorg van reclamant en zijn bekend met de feitelijke situatie rondom de kruising Bernard Leenestraat – Guido Gazellestraat. In de toelichting bij het bestemmingsplan gaan wij hier nader op in. Van belang in dit geval is de constatering dat de aanpak van deze kruising al in onderzoek is en dat daarom in het kader van de herontwikkeling van het kazerneterrein er geen aanvullende maatregelen nodig zijn. Voor wat de aanpak van de herinrichting van de kruising is inmiddels een aanbestedingstraject opgezet. De onderzoeksvraag die uitstaat omvat het analyseren van het kruispunt en het aanreiken van (ontwerp)oplossingen voor de problematiek op de kruising Goirleseweg met de Bernard Leenestraat en Guido Gezellestraat op hoofdlijnen. De kruising Ringbaan-Zuid zal dit jaar aangepakt worden waarbij de extra verkeersproductie van het kazerneterrein als uitgangpunt wordt meegenomen.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De afwikkelingsproblemen op de kruisingen zijn onder de aandacht en hiervoor worden afzonderlijke trajecten opgestart. In het kader van de herontwikkeling van het kazerneterrein zijn er geen aanvullende maatregelen nodig.</i>

Zienswijze 2: Bewoner Henk Timmerhof 15

1.	<i>Zienswijze - kamerverhuur</i>	De toelichting bevat geen ruimtelijke afweging of (nagenoeg) onbeperkte kamerverhuur 'een goede ruimtelijke ordening' is. Deze afweging is een andere dan de afweging die plaatsvindt bij het beoordelen van de vraag of in een concreet geval al dan niet een vergunning op grond van de gemeentelijke Huisvestingsverordening kan worden verleend. Hier kan dan ook niet naar worden verwezen aldus reclamant. Een afweging in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' kan slechts achterwege blijven indien een 'geordend woon- en leefmilieu' volgens vaste bestuurspraktijk wordt gereguleerd met de Huisvestingsverordening en indien het
----	----------------------------------	--

		‘parkeren’ nadrukkelijk met parkeerbeleid wordt gestuurd. Volgens reclamant is hier geen sprake van want: 1. het beleid ten aanzien van kamerverhuur zoals dat volgt uit de Huisvestingsverordening wordt onder de loep genomen, juist omdat ‘verkamering’ (drie of meer personen) tot een onaanvaardbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu zou leiden. Er vindt dan ook géén regulering meer plaats op grond van de Huisvestingsverordening; 2. in de Tilburgse Huisvestingsverordening wordt het begrip ‘geordend woon- en leefmilieu’ minder breed uitgelegd dan hetgeen kan worden verstaan onder een ‘goed woon- en leefklimaat’ zoals dit deel uitmaakt van het criterium van ‘een goede ruimtelijke ordening’. Zo wordt de invloed van kamerverhuur op een IKC in de Tilburgse systematiek niet meegewogen. Ook wordt in de Huisvestingsverordening niet meegewogen of kamerverhuur wordt toegestaan in of nabij woonbuurten waar veel gezinnen wonen, waar kamergewijze bewoning meer negatieve impact op de omgeving kan hebben; 3. in paragraaf 3.6.5 van de toelichting op het bestemmingsplan staat dat gereguleerd parkeren van kracht wordt binnen het plangebied na realisatie van de woningbouwlocatie. Volgens het gemeentelijke parkeerbeleid kunnen per adres maximaal 3 parkeervergunningen worden aangevraagd. Het ontwerp bestemmingsplan staat 6 of meer onzelfstandige eenheden per adres (woning) toe. Als gevolg van het stikte parkeervergunningenbeleid kan het meerdere van 3 personen niet parkeren binnen het plangebied, waardoor deze moeten uitwijken. Het toegepaste systeem zal dan ook leiden tot extra parkeerdruk binnen de wijk Stappegoor, waardoor hier niet naar kan worden verwezen;
	Reactie gemeente	Reclamant komt tot een gedegen onderbouwing van zijn zienswijze. In de basis komt deze zienswijze erop neer dat kamerverhuur moet worden uitgesloten, tenzij er een uitgebreide afweging wordt gemaakt dat kamerverhuur in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. <i>Ad 1 en 2 Huisvestingsverordening</i> Wij zijn van mening dat kamerverhuur in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In de door reclamant aangehaalde uitspraak van 18 april 2018 inzake de gemeente 's-Gravenhage haalt de Raad van State aan dat wij ondanks de eveneens door reclamant aangehaalde uitspraak van 10 april 2013, bij de afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening betekenis mogen toekennen aan de mogelijkheden die het vergunningstelsel op grond van de Huisvestingsverordening biedt om in voorkomende gevallen geen medewerking te verlenen aan kamerverhuur in het plangebied. Zo kan de vergunning op grond van de Huisvestingsverordening worden geweigerd, wanneer een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand dreigt. Een dergelijke regeling kennen wij ook in artikel 4b van de Huisvestingsverordening. Op 19 april 2022 heeft het college de raad het voorstel gedaan de Huisvestingsverordening per 1 september 2022 te laten vaststellen. Voorop staat dat wij de stad als een vitale en inclusieve stad zien en voor elke Tilburger een passende woning wensen. In het raadsvoorstel is opgenomen dat kamerverhuur weer toegestaan wordt en de beleidsregels

		waaraan reclamant verwijst die van toepassing waren voor het stopzetten omzettingsvergunningen te verlenen, weer van toepassing worden. Belangrijk onderdeel in het raadsvoorstel is dat de verordening wordt uitgebreid waarmee opkoopbescherming mogelijk wordt en deze van toepassing wordt voor koopwoningen met een WOZ-waarde onder de landelijke grens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG; € 355.000 prijspeil 2022), en in gebieden waar de leefbaarheid als gevolg van 'overlast en veiligheid' onder druk staat. Dit is een nieuw sturingselement. Verder volgt uit de Huisvestingsverordening dat met name het afstandscriterium overlast moet beperken. Dit criterium houdt in dat binnen een afstand van 50 meter van een tot kamerverhuur vergund pand en maatschappelijke voorzieningen, geen nieuwe omzettingsvergunning verleend mogen worden. De woningmarkt staat onder druk, wat maakt dat het voor mensen steeds lastiger is een passende woning te vinden. Dit geldt ook voor doelgroepen die aangewezen zijn op onzelfstandige woonruimte. Tegelijkertijd willen we als gemeente daar waar mogelijk de bestaande woningvoorraad beschermen tegen ongewenste verdringingseffecten van schaarste en/of leefbaarheid. Binnen het nieuwe woongebied worden met uitzondering van de centrale as en het woongebied in het zuidoosten van het plangebied, grondgebonden woningen opgericht. Reclamant haalt aan dat er meer dan 6 personen zich kunnen vestigen binnen een woning. Reclamant doelt hiermee op de mogelijkheid om binnenplans af te wijken om meer dan 5 onzelfstandige wooneenheden te realiseren in de woningen. Kijkende naar het type woningen dan achten wij het niet redelijk uit te gaan van het creëren van meer dan 5 onzelfstandige eenheden in de woningen. Om te voorkomen dat er toch situaties ontstaan waarin er aanvragen binnenkomen voor omzetten naar meer dan 5 onzelfstandige wooneenheden, komt de afwijkingsmogelijkheid te vervallen. Hiermee zorgen we ook dat binnen de woningen een goed leefklimaat te garanderen is voor de toekomstige bewoners (voorkomen kleine kamers). <i>Ad 3 Parkeren</i> Het parkeerbeleid schrijft verder voor dat het aantal parkeerplaatsen per woning, de parkeerbehoefte, wordt bepaald op basis van parkeernormen. Voor onzelfstandige wooneenheden geldt een parkeereis van 0,3 parkeerplaats per woning. Nu we niet meer toestaan dat er meer dan 5 onzelfstandige wooneenheden gerealiseerd mogen worden in een woning, zal er geen probleem ontstaan.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is gedeeltelijk gegrond in zoverre dat de afwijkingsbevoegdheid voor meer dan vijf onzelfstandige wooneenheden in een woning komt te vervallen.</i>
2.	<i>Zienswijze - parkeren</i>	Het parkeren voor de woningen binnen de woongebieden is niet alleen voorzien binnen de bestemming 'Verkeer en verblijf', maar ook o.a. binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Woongebied 1'/'Woongebied 2'. De regeling in artikel 17.2.1 is niet volledig.
	<i>Reactie gemeente</i>	Reclamant komt tot een juiste constatering. Het parkeren voor de woningen in het gebied wordt deels in het openbaar gebied opgelost. Dit gebied is niet alleen bestemd tot 'Verkeer en Verblijf', maar ook binnen andere bestemmingen binnen het gebied.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is gegrond. De regeling in artikel 17.2.1 zal worden aangepast.</i>

3.	<i>Zienswijze - parkeren</i>	Uit de toelichting maakt reclamant op dat voor het parkeren ten behoeve van de school gebruikt gemaakt wordt van het parkeerterrein ten zuiden van het Willem II-stadion. Dit parkeerterrein is bereikbaar via de Bernard Leenestraat. Het dubbelgebruik van de parkeerterrein is alleen niet toegestaan gelet op de bestemming 'Sport'. Parkeren mag, maar alleen ten dienste van de functie sport. Niet ten dienste van de functie school.
	<i>Reactie gemeente</i>	Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouw van de oude kazernegebouwen naar een school zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat voldaan wordt aan de parkeerregeling zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Reclamant merkt terecht op dat het parkeerterrein nabij het Willem II-stadion tot 'Sport' bestemd is en dat parkeren alleen is toegestaan ten behoeve van deze functie. Het parkeerterrein ligt binnen het bestemmingsplan 'Stappegoor 2013'. In dit bestemmingsplan is een binnenplanse afwijking opgenomen voor parkeer- en stallingsvoorzieningen (artikel 24). Met behulp van dit artikel kan het terrein gebruikt worden voor het parkeren t.b.v. andere functies. Bij de omgevingsvergunning zal een onderbouwing moeten komen dat dubbelgebruik passend is op de locatie. Voor wat betreft de parkeerregeling in het onderhavige bestemmingsplan kan vervolgens medewerking verleend worden met toepassing van artikel 17.2.3 onder a waarin bepaald is dat afgeweken kan worden van de regel dat geparkeerd moet worden op of onder het gebouw dan wel op het onbebouwde terrein bij dat gebouw als op een andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Er is op een andere wijze voorzien in de parkeerbehoefte waarbij voor het gebruik van het parkeerterrein afgeweken kan worden van het uitsluitende gebruik ten behoeve van sportdoeleinden.</i>
4.	<i>Zienswijze - parkeren</i>	De bepaling in artikel 17.2.1 onder b laat onverlet dat bestaande gebouwen in gebruik kunnen worden genomen voor een nieuwe functie, zonder dat behoeft te worden getoetst aan de gemeentelijke parkeernota. Voor deze bestaande gebouwen is immers geen omgevingsvergunning voor het bouwen of strijdig gebruik nodig. Ook art. 17.2.1, onder a voorziet niet in een regeling voor het parkeren voor de ingebruikname van bestaande gebouwen, nu de raad geen bevoegdheid heeft om regels te stellen over activiteiten die vergunningvrij mogen worden uitgeoefend.
	<i>Reactie gemeente</i>	Voor zover artikel 17.2.1. onder b niet voldoende waarborg biedt voor het aantonen van voldoende parkeergelegenheid in geval van wijziging van het gebruik, biedt artikel 17.2.1. onder a dit wel. Dit in tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt. Reclamant haalt een uitspraak van de Raad van State aan waarin naar onze mening de Raad van State zelf al antwoord geeft op deze zienswijze. Met de keuze bepaalde activiteiten/ gebruikswijzigingen vergunningvrij te maken heeft de regelgever in zijn algemeenheid gekozen dat de ruimtelijke gevolgen daarvan aanvaardbaar zijn. Een nadere gemeentelijke afstemming past daarbij niet. Daarom ziet de Raad van State in het betoog van de betreffende appellant geen aanleiding voor het oordeel dat de planregels onvoldoende is gewaarborgd dat het benodigde aantal parkeerplaatsen zal worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Er is geen noodzaak tot het stellen van een voorwaardelijke verplichting.</i>
5.	<i>Zienswijze - parkeren</i>	De verwijzing naar de gemeentelijke parkeernota ontslaat de gemeente niet van de verplichting inzichtelijk te maken dat ook in de parkeerplaatsen kan worden voorzien. Dit kan door middel van een

		parkeerbalans.
	<i>Reactie gemeente</i>	De ontwikkelende partij heeft een parkeerbalans opgesteld welke door ons is getoetst. Uit deze balans volgt dat op het maatgevende moment er een parkeerbehoefte is van 360 parkeervoorzieningen. Hieronder is het parkeren ten behoeve van de school opgenomen welke op parkeerterrein P3 plaatsvindt (zie hiervoor onder zienswijze 3). In het gebied wordt ook gebruik gemaakt van deelauto's. In de toelichting bij het bestemmingsplan zullen wij deze balans als bijlage toevoegen.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is gegrond. De parkeerbalans zal aan het bestemmingsplan worden gevoegd.</i>
5.	<i>Zienswijze – functiemenging</i>	De gemeente past onterecht twee systemen toe op grond waarvan zij verantwoordt dat er voor wat betreft de VNG-publicatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het nieuwe woongebied krijgt een centrale plek binnen de westelijke ontwikkeling van het gebied Stappegoor. De te handhaven kazernegebouwen in de centrale as krijgen daarbij een functie die niet alleen inzetbaar is voor het kazernegebied, maar ook voor o.a. de wijk Willemsbuiten. Toevoeging van andere functies dan wonen is dan ook gewenst, waarbij er noodzaak is om vanuit de leefbaarheid de niet-woonfuncties te ordenen. Strikt genomen merkt reclamant terecht op dat kijkende naar de te hanteren richtlijn, hier geen sprake is een gebied waar functiemenging toegepast kan worden. Naar onze mening is er wel behoefte aan een bepaalde diversiteit binnen het gebied. In de centrale as zijn vijf gebouwen niet tot Wonen bestemd. Twee van de vijf gebouwen zijn bestemd tot Maatschappelijk. Binnen deze gebouwen komt een Integraal Kindcentrum. Het is de bedoeling de twee gebouwen direct ten zuiden hiervan ook in te richten voor het kindcentrum, maar we willen hier wel de flexibiliteit houden voor een ander gebruik. Vandaar dat gekozen is voor een gemengde bestemming. De aanwezigheid van de school en de ligging van het speelterrein rondom deze gebouwen zal in de toekomst mee bepalen wat daadwerkelijk het gebruik zal zijn. Een invulling met bedrijven is niet reëel. Vandaar dat we ervoor kiezen om de functie bedrijven in zijn geheel uit de doeleindenomschrijving te halen. In de plaats daarvan is er wel ruimte voor daghoreca binnen het gebied. Om te beoordelen of het toevoegen van de nieuwe woonfuncties passend is gelet op de buiten het plangebied gelegen niet-woonfuncties, is toepassing gegeven aan de richtafstandtabel zoals opgenomen in de VNG-richtlijn Bedrijven en Milieuzonering. Daarvoor stellen we vast dat het gebied waarbinnen de ontwikkeling landt zich laat karakteriseren als een gemengd gebied en dat er voldoende afstand in acht genomen wordt om te spreken van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen.
	<i>Conclusie</i>	<i>Die zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De regels worden aangepast waardoor binnen de bestemming Gemengd de bedrijfsfuncties verwijderd worden, maar dat daghoreca tot de mogelijkheden behoort.</i>
6.	<i>Zienswijze – voorwaardelijke verplichting</i>	Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting dat de woningen binnen Woongebied 2 pas in gebruik mogen worden genomen nadat voldaan is aan hetgeen is bepaald in de VNG richtlijn is in strijd met het recht. Een nader afwegingsmoment wat betreft de in het plan gegeven bouw- en gebruiksmogelijkheden is in beginsel niet aanvaardbaar. De planregel in artikel 9.5.3 is ook niet voldoende duidelijk en handhaafbaar.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wat de gemeente betreft is het wenselijk dat Woongebied 2 ingericht gaat worden met woningbouw, waarbij het omliggende groen ingericht kan worden als verblijfsgebied dat in de toekomst kan aansluiten bij de overige ontwikkelingen binnen het gebied.

		We zijn met reclamant eens dat een bestemmingsplan inzicht moet geven of de geboden ruimtelijke mogelijkheden aanvaardbaar zijn. Voor Woongebied 2 is in de ‘Akoestische quickscan Ruimtelijke ordening en sportcomplexen’ onderzoek gedaan of er sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat. Dit onderzoek is gevoegd aan het bestemmingsplan (bijlage 6 bij de toelichting). Uit dit onderzoek volgt dat alleen voor de oostelijke gevels van de te projecteren woningen binnen Woongebied 2 niet zondermeer voldaan wordt aan de richtwaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie. Voor dit onderdeel van het bestemmingsplan geldt op dit moment dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit het onderzoek volgt echter dat er concrete maatregelen voorhanden zijn welke ertoe bijdragen dat een goed woon- en leefklimaat te realiseren is. Naar onze mening zijn de maatregelen ook uitvoerbaar. Wij zijn inrichtingshouder van beide inrichtingen die de overlast veroorzaken. Door het plaatsen van bijvoorbeeld een omkasting om de installatie die geluid veroorzaakt, kan de overlast verminderd worden. Drie van de vier maatregelen zijn maatregelen die aan de woningbouw zelf mogelijk zijn en die bij de planvorming verder uitgewerkt kunnen worden. De reden dat we een voorwaardelijke verplichting op dit punt hebben opgenomen is dat wij op deze manier de controle kunnen uitvoeren op het daadwerkelijk uitwerken van de benodigde maatregelen. Bij de vergunningverlening dient de aanvrager aan te tonen welke maatregelen genomen worden. Wel zijn wij met reclamant eens dat de verplichting niet voldoende concreet omschreven is en zullen dit aanpassen.
	Conclusie	<i>De zienswijze is gegrond voor wat betreft de beschrijving van de voorwaardelijke verplichting. Van een nader afwegingsmoment is in zoverre geen sprake dat niet gebleken is uit de akoestische quickscan dat een goed woon- en leefklimaat niet te realiseren is. De daartoe benodigde maatregelen zijn uitvoerbaar.</i>
	Zienswijze akoestisch onderzoek –	<i>Het in Bijlage 7 bij de toelichting toegevoegde akoestisch onderzoek industrielawaai wordt de VNG-publicatie niet goed toegepast, omdat niet de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan tot uitgangspunt zijn genomen ter plaatse van de bestemming ‘Woongebied – 2’.</i>
	Reactie gemeente	Reclamant merkt dit terecht op. Het onderzoek is daarom aangepast en wordt als nieuwe bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. De conclusie ten aanzien van de wenselijkheid en aanvaardbaarheid van de ontwikkeling wijzigt niet.
	Conclusie	<i>De zienswijze is gegrond. Bijlage 7 bij de toelichting wordt gewijzigd.</i>

Conclusie

De zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond en ongegrond. Het bestemmingsplan wordt (gewijzigd) vastgesteld volgens de Staat van Wijzigingen.