

Raadsvoorstel

239/1

*Voorstel inzake gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan
Blaak Noord West - Gilzerbaan 149 Tilburg.*

Bijlagen/nummer 2009/239
Dienst/afdeling/sector Gebiedsontwikkeling/Stedenbouw/Team Juridische begeleiding

Aan de raad,

Aanleiding Zie onder uitwerking voorstel

Relatie met eerdere
besluiten

Uitwerking voorstel **a. Inleiding**

Aan de Gilzerbaan 149 was voorheen Hoveniersbedrijf Van Nunen gevestigd. In het verleden is aan dit bedrijf een bouwvergunning verleend voor de bouw van een kantoorgebouw. Later is de grond gekocht door Remmers Projectontwikkeling B.V., met de wens om op dit perceel vrijstaande woningen te mogen bouwen. Vrijstaande woningen op het perceel passen in stedenbouwkundig opzicht beter in de omgeving dan een kantoorgebouw.

Remmers Projectontwikkeling B.V. heeft een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van een viertal woningen aan de Gilzerbaan 149 te Tilburg. Het plangebied betreft de percelen sectie AB nummers 66, 2371, 2372 en 1292 die in eigendom zijn van Remmers. De bouwkavels worden afzonderlijk verkocht door Remmers en de vier woningen zullen door middel van particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd.

b. Inhoud bestemmingsplan

Op 27 januari 2009 heeft het college ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan "Blaak Noord West - Gilzerbaan 149" en is dit vrijgegeven voor een schriftelijke inspraakronde.

In het plan komen de bestemmingen "Wonen", "Natuur", "Groen" en "Verkeer-Verblijf" voor. Op hoofdlijnen worden de bebouwingsmogelijkheden binnen de diverse bestemmingen aangegeven.

Natuur

Dit betreft het bestaande bosgebied gelegen ten westen van de woningen. Er wordt een 10 meter brede bosrand aangelegd als overgang naar het bestaande bos; deze komt voor 5 meter op de voorheen bebouwde kavel van het voormalig hoveniersbedrijf en voor 5 meter binnen de vigerende bosbestemming. Dit is om een goede overgang te maken tussen Natuur- en Woonbestemming. Het bos valt niet binnen de woonbestemming, maar blijft wel in gezamenlijk bezit van de eigenaren van de woningen. In principe mag binnen deze bestemming niet gebouwd worden met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde die nodig zijn voor het beheer en onderhoud of nutsvoorzieningen. Bovendien is binnen deze bestemming voor nagenoeg alle werken en werkzaamheden een aanlegvergunning nodig.

Groen

Ten zuiden van de woonbestemming is een groenbestemming opgenomen ten behoeve van waterretentie. Retentie mag niet in natuurbestemmingen worden opgenomen. De bomen die hier ooit stonden, zijn gecompenseerd door de aanleg van de bosrand in de natuurbestemming.

Ook hier geldt dat er in principe niet gebouwd mag worden met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde, waarbij nadere eisen kunnen worden gesteld.

Verkeer-Verblijf

De benodigde doortrekking van De Dollard als ontsluiting van de woningen is aangeduid met de bestemming Verkeer en Verblijf. Binnen deze bestemming zal een woonstraat worden aangelegd alsmede parkeervoorzieningen voor bezoekersparkeren. Om de ontsluiting te realiseren zullen twee jonge bomen worden verplaatst en ca 11 bomen gecompenseerd. Het bouwen binnen de bestemming Verkeer-Verblijf is, met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Wonen

In de woonbestemming is de te bebouwen oppervlakte en bouwhoogte van zowel hoofdvolume als aangebouwde bijgebouwen vastgelegd. De maximale bouwhoogte is 6 meter, van de bijgebouwen 3 meter. In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen voor ontheffing van de bouwhoogte voor maximaal 10%. Het plan omvat de bouw van vier woningen die, vanwege hun ligging grenzend aan de bosrand en het buitengebied, transparant en beperkt qua hoogte moeten zijn. De woningen kunnen een inhoud bevatten van maximaal $\pm 1200 \text{ m}^3$ (exclusief evt. een kelder), wat betekent dat de woningen in de hogere prijsklasse zullen vallen.

Transparantie naar het achterliggend bosgebied is van belang. De woningen hebben elk een achter-/zijtuin aan de zuidzijde, zodat de uitstraling op het bos van het wonen en de verlichting gedurende de avond is geminimaliseerd. De verhouding van de tuinen en de bebouwing is zodanig dat er ruim zicht op het achterliggend bos blijft, bovendien is de maximale bouwhoogte daarop aangepast (2 bouwlagen).

c. Inspiraak en vooroverleg

Het bos achter de geprojecteerde woningen is door de Provincie Noord-Brabant aangewezen als Groene Hoofdstructuur. Door het vastleggen van de natuurbestemming wordt de GHS begrensd. Hiervoor is ecologisch onderzoek verricht en het bouwplan is besproken in de vergadering van de Groene Mal. De Groene Mal staat positief ten opzichte van het plan onder de voorwaarde dat initiatiefnemer aanpassingen aan het hekwerk rondom het bos zodat kleine zoogdieren het hek kunnen passeren. Initiatiefnemer heeft toegezegd dit te zullen uitvoeren.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 6 tot en met donderdag 19 februari 2009 ter inzage gelegen voor inspraak. Op donderdag 12 februari is een inloopavond gehouden. In deze periode zijn er twee schriftelijke reacties ingediend. Deze reacties hadden betrekking op de parkeer- en verkeerssituatie alsmede de ligging van de woningen en hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant en Inspectie Vrom. Inspectie Vrom heeft laten weten dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Provincie Noord-Brabant heeft bij brief d.d. 7 april 2009 gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Op dat moment lag het ontwerpbestemmingsplan reeds ter inzage. De provincie heeft hierdoor besloten hun opmerkingen aan te merken als zienswijze.

d. Zienswijzen

Op 17 maart 2009 heeft het college besloten tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Blaak Noord West- Gilzerbaan 149. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voorts van 27 maart tot en met 7 mei 2009 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Reeds op 22 maart 2009 is een brief ingekomen inzake het bestemmingsplan van de heer/mevrouw H. Koense wonende aan de Lauwers 10 te Tilburg. Bij brief van 30 maart 2009 is door de gemeente bevestigd dat deze brief als zienswijze zal worden aangemerkt, waarop op 3 april 2009 door de heer/mevrouw Koense nog aanvullende opmerkingen zijn gemaakt.

Korte inhoud zienswijze H. Koense:

De heer/mevrouw Koense geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de bouwplannen, maar voornamelijk de afspraken met betrekking tot de volgende belangrijke aspecten vast te willen leggen, naar aanleiding van de gehouden inloopavond:

1. het bouwverkeer en het transport van materialen tijdens de bouw zal voor de ingang naar het terrein gebruik maken van de Gilzerbaan en voor de uitgang via de Lauwers richting Gilzerbaan rijden.
2. de groenstrook aan de achterzijde van de percelen die aan de Lauwers liggen blijft in volle omvang en breedte gehandhaafd. De huidige taxussen zijn door ondeskundig snoeiwerk volledig verminkt. Er is toegezegd dat nieuw aanplant (bomen) wordt toegevoegd van volwassen leeftijd. Voorstellen in deze worden aan de bewoners voorgelegd.
3. Volgens informatie van Remmers Projektontwikkeling komen er in het openbaar gebied geen parkeerplaatsen.
4. Als er een bouwweg wordt aangelegd wenst men vanwege de veiligheid dat er ook verlichting wordt geplaatst.
5. Men gaat ervan uit dat de bestaande bomen langs het Dollardpad aan de zijde van de nieuwe kavels maximaal worden gehandhaafd.
6. De toekomstige bebouwing bestaat uit maximaal 2 bouwlagen zonder kapconstructie.
7. De toekomstige voorgevelrooilijn van de toekomstige bebouwing zover als mogelijk naar achteren plaatsen om daarmee de privacy maximaal te waarborgen.

Overwegingen:

Ad 1.

Het ontsluiten van bouwverkeer betreft een uitvoeringskwestie, welke in de bestemmingsplanprocedure niet aan de orde kan zijn. Zoals ook eerder aangegeven verdient het de voorkeur van gemeente en ontwikkelaar om bouwverkeer *tijdelijk* te gaan ontsluiten direct via de Gilzerbaan. Hiertoe zal te zijner tijd een tijdelijke inritvergunning moeten worden aanvraagd. Hoe de ontsluitingsroute van bouwverkeer exact gaat lopen en/of waar eventuele bouwwegen zullen worden aangelegd en hoe deze worden ingericht is momenteel nog niet bekend. Uiteraard zal er bij de uitvoering volgens de regels en veiligheidsnormen worden gehandeld en zal alsdan worden gewaarborgd dat de overlast voor buurtbewoners zoveel als mogelijk wordt beperkt.

gemeente Tilburg

239/4

Ad 2.

De groenstrook aan de achterzijde van de percelen maakt geen onderdeel uit van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. De plangrens loopt maximaal tot en met het huidige fietspad. In het geldende bestemmingsplan Blaak West is de groenstrook als groen bestemd. Deze bestemming zal niet worden gewijzigd en de groenstrook blijft gehandhaafd.

Initiatiefnemer zal samen met het gebiedsteam van de gemeente Tilburg in overleg treden met de bewoners aan de Lauwers om zodoende te bezien wat de mogelijkheden zijn om de huidige groenstrook te voorzien van nieuwe aanplant. Hierbij wordt de mogelijkheid onderzocht om bestaande bomen in het plangebied, die moeten wijken voor de te bouwen woningen, in deze groenstrook te plaatsen.

Ad 3.

In het openbaar gebied (bestemming Verkeer-Verblijf op de plankaart) zullen vier bezoekersparkeerplaatsen worden aangelegd. Dit is een eis conform de gemeentelijke parkeernormen. Bezoekersparkeren dient immers openbaar toegankelijk te zijn.

Ad 4.

Zie Ad 1.

Ad 5.

Uiteraard zal het streven zijn dat zoveel mogelijk bomen langs het Dollardpad gehandhaafd blijven. Echter, voor een groot aantal bomen zal dat niet mogelijk zijn. Hiervoor zal te zijner tijd een kapvergunning worden aangevraagd. De bomen die moeten wijken zullen worden gecompenseerd (zie ook Ad 2). Hiervoor zal ruimte worden gezocht in openbaar gebied, rond de waterretentie en in het bos ten westen van de nieuwe woningen.

Ad 6.

Volgens het bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte voor de hoofdgebouwen van de woningen 6 meter. Binnen deze maximale hoogte kunnen woningen worden gerealiseerd met maximaal twee bouwlagen zonder kap of woningen van één bouwlaag met een kap. De aan- en bijgebouwen in het erf mogen maximaal 3 meter hoog zijn en moeten een platte afdekking te hebben.

Ad 7.

De woningen mogen worden opgericht binnen het bouwvlak zoals op de plankaart is aangegeven. De bouwvlakken zijn tot stand gekomen door in stedenbouwkundig opzicht een evenwicht te zoeken tussen ruimte tussen de woningen, de ruimte voor de woningen en transparantie naar het achterliggende bos. De afstand tussen het bouwvlak van de nieuw te bouwen woningen en de woningen aan de Lauwers is in voldoende mate stedenbouwkundig acceptabel. Of de bouwvlakken maximaal benut gaan worden is afhankelijk van de uiteindelijke bouwplannen. Het bouwvlak mag, rekening houdende met de in de regels gestelde maxima, volledig en tot aan de grens worden bebouwd, maar dit hoeft niet per se.

Conclusie

De zienswijze van de heer/mevrouw Koense is ongegrond. Wel zal bij de uitvoering van de plannen zoveel als mogelijk rekening worden gehouden met de belangen van omwonenden.

Korte inhoud zienswijze provincie Noord-Brabant.

1. De provincie wijst erop dat in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat infrastructurele voorzieningen binnen de bestemming natuur mogelijk zijn. Voor werkzaamheden in een bos in de EHS hanteert de provincie echter het "nee-tenzij"-principe
2. Voorts merkt de provincie op dat met inrichting van een 10 meter brede strook als nieuwe natuur op goede wijze rekening wordt gehouden met het provinciale belang. Immers, ten zuiden van de woonbestemming wordt een gedeelte van het gebied bestemd als groen ten behoeve van de waterretentie en als compensatie hiervoor wordt direct grenzend aan de woonbestemming een strook bestemd tot natuur ter compensatie voor de groenbestemming. Het bos komt in bezit van de eigenaren van de woningen. Om de compensatie te borgen stelt de provincie dat er een inrichting- en beheersplan wordt opgesteld voor de compensatiezone en dat het duurzaam beheer van het bos wordt geregeld tussen gemeente en initiatiefnemer.

Overwegingen:

Ad 1.

Naar aanleiding van deze reactie van de provincie is het plan nader bekeken en is geoordeeld dat er ook geen infrastructurele voorzieningen op het terrein noodzakelijk zijn, nu de ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de Dollard en niet via de Gilzerbaan. De zinsnede 'infrastructurele voorzieningen' in artikel 3.1 van de Bestemmingsregels kan derhalve worden geschrapt. Voorgesteld wordt om hiertoe in het kader van de onderhavige vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten.

Ad 2.

Door Ecologisch Adviesbureau Cools is een inrichtingsadvies is verstrekt voor de bosrandzone direct aansluitend op de woonbestemming. Hier moet sprake zijn van een bosrandzone, waarbij gekozen dient te worden voor opgaande beplanting. Dit advies maakt onderdeel uit van de exploitatieovereenkomst waarin is opgenomen dat de bosrandzone conform dit inrichtingsadvies moet worden ingericht. Hiermee is reeds in voldoende mate tegemoetgekomen aan de gestelde opmerking door de provincie.

Conclusie:

De zienswijze van de Provincie Noord-Brabant is gegrond in die zin dat de mogelijkheid voor infrastructurele voorzieningen in de bestemming natuur geschrapt worden. Ten aanzien van het inrichtingsadvies voor de bosrandzone wordt gesteld dat deze reeds onderdeel uitmaakt van de exploitatieovereenkomst.

e. Staat van wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is de volgende wijziging doorgevoerd.

Regels hoofdstuk 2 artikel 3.1 (Bestemmingsomschrijving) tekst gewijzigd in:

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden;
- nutsvoorzieningen.

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd is er (ambtshalve) nog de volgende wijziging doorgevoerd.

Verbeelding (plankaart)

Het noordelijk gelegen kadastraal perceel nr. 2371 wat valt binnen de bestemming Natuur blijkt in eigendom te zijn van de bewoners van Dollard 12. Hierdoor is het niet logisch om dit kadastrale perceel onderdeel uit te laten maken van onderhavig bestemmingsplan. De plangrens is aangepast en het betreffende perceel zal worden meegenomen in het bestemmingsplan Landgoederenzone Bredaseweg wat momenteel in voorbereiding is en waarvan de noordelijk gelegen percelen van de eigenaren van Dollard 12 ook deel van zullen uitmaken.

Samenvatting voorstel

Aan uw raad wordt voorgesteld om:

- a. De ingebrachte zienswijze van de heer/mevrouw H. Koense ongegrond te verklaren;
- b. De ingebrachte zienswijze van de provincie Noord-Brabant gegrond te verklaren;
- c. In te stemmen met de in de Staat van Wijzigingen aangegeven aanpassingen van het bestemmingsplan Blaak Noord West- Gilzerbaan 149;
- d. Het bestemmingsplan Blaak Noord West- Gilzerbaan 149 zowel in de analoge als de digitale (DURP) versie, (gewijzigd) vast te stellen, zulks in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat van 27 maart tot en met 7 mei 2009 ter inzage heeft gelegen.
- e. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdsvak of fasering en het stellen van eisen en regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid Wro niet noodzakelijk is.

Financiële paragraaf

Met de ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst en een overeenkomst tegemoetkoming in schade gesloten. In de overeenkomst tegemoetkoming in schade is bepaald dat schade als gevolg van onderhavig bestemmingsplan, welke op de voet van afdeling 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door ontwikkelaar. Voorts is in deze overeenkomst vastgelegd dat in de komende periode, en wel voor vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad, de exploitatieovereenkomst zal zijn gesloten.

In de exploitatieovereenkomst zijn de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan worden opgenomen, de bijdrage voor het fonds bovenwijkse voorzieningen en beeldende kunst alsmede de kosten voor het aanleggen van de openbare voorzieningen.

Aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdsvak of fasering en het stellen van eisen en regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid Wro niet noodzakelijk is, is er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro opgesteld.

Het plan is economisch uitvoerbaar.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Fysiek op (datumvoorstel) 22 juni 2009 en (datumvoorstel) 29 juni 2009 en de raadsvergadering van 13 juli 2009.

Eindvoorstel

Als daartoe aanleiding is, zullen wij in het eindvoorstel ons standpunt naar aanleiding van de behandeling van dit voorstel in de raadscommissie verwoorden.

Verwijzing naar bijlagen

Ter inzage gelegde stukken Bestemmingsplan Blaak Noord- West Gilzerbaan 149

Verwijzing naar
ontwerpbesluit(en) Een ontwerpbesluit is toegevoegd.

Tilburg, 2 juni 2009

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,	
de secretaris,	de burgemeester,
HAANEN	VREEMAN

Raadsbesluit

239/8

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

- a. De ingebrachte zienswijze van de heer/mevrouw H. Koense ongegrond te verklaren;
- b. De ingebrachte zienswijze van de provincie Noord-Brabant gegrond te verklaren;
- c. In te stemmen met de in de Staat van Wijzigingen aangegeven aanpassingen van het bestemmingsplan Blaak Noord West- Gilzerbaan 149;
- d. Het bestemmingsplan Blaak Noord West- Gilzerbaan 149 zowel in de analoge als de digitale (DURP) versie, (gewijzigd) vast te stellen, zulks in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat van 27 maart tot en met 7 mei 2009 ter inzage heeft gelegen.
- e. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdsvak of fasering en het stellen van eisen en regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid Wro niet noodzakelijk is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit

239/8

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

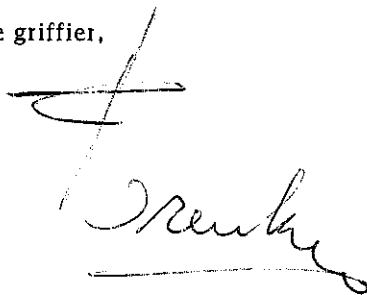
Besluit:

- a. De ingebrachte zienswijze van de heer/mevrouw H. Koense ongegrond te verklaren;
- b. De ingebrachte zienswijze van de provincie Noord-Brabant gegrond te verklaren;
- c. In te stemmen met de in de Staat van Wijzigingen aangegeven aanpassingen van het bestemmingsplan Blaak Noord West- Gilzerbaan 149;
- d. Het bestemmingsplan Blaak Noord West- Gilzerbaan 149 zowel in de analoge als de digitale (DURP) versie, (gewijzigd) vast te stellen, zulks in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat van 27 maart tot en met 7 mei 2009 ter inzage heeft gelegen.
- e. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdsvak of fasering en het stellen van eisen en regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid Wro niet noodzakelijk is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

13 JUL 2009

de griffier,



de voorzitter,

