

Raadsbesluit

431/7

De raad van de gemeente Tilburg;

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

Besluit:

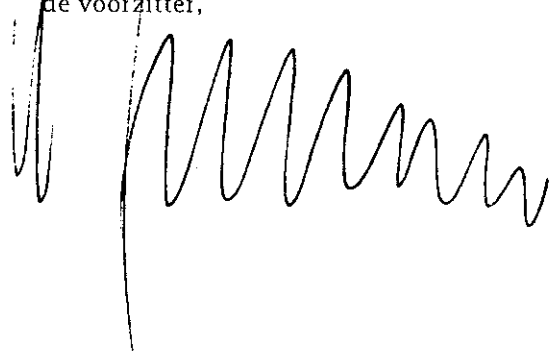
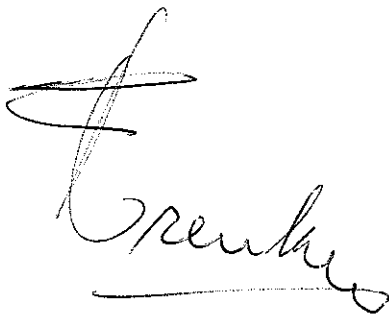
1. De zienswijze ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan "Heikant 2007 1^e herz. (Eilenbergstraat)" langs elektronische weg (digitaal) vast te stellen en tevens de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te 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

14 DEC 2009

de griffier,

de voorzitter,



Raadsvoorstel

431/1

Voorstel inzake gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Heikant 2007 1^e herz. (Eilenbergstraat)" te Tilburg.

Bijlagen/nummer 2009/431
Dienst/afdeling/sector Gebiedsontwikkeling/Stedenbouw/Team Juridische begeleiding

Aan de raad,

Aanleiding Zie onder uitwerking voorstel.

Relatie met eerdere besluiten --

Uitwerking voorstel **a. Inleiding**

Stichting Amarant heeft een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van zorgappartementen aan de Benatzkystraat 4 (hoek Eilenbergstraat) te Tilburg. Het betreft het perceel sectie T nummer 1364 dat in eigendom is van de initiatiefnemer. Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingplan. Met een herziening van het bestemmingsplan kan medewerking worden verleend.

Het bestemmingsplan "Heikant 2007 1^e herz. (Eilenbergstraat)" maakt de bouw van zorgappartementen op het perceel aan de Benatzkystraat 4 mogelijk. Het plan met 13 wooneenheden wordt gebouwd in 3 bouwlagen. Door de gunstige ligging aan het park, vlak bij de Multi Functionele Accommodatie en met voorzieningen in de buurt, is deze locatie bij uitstek geschikt om een bijzondere woonvorm te huisvesten.

b. Inhoud bestemmingsplan

Op 21 juli 2009 heeft het college besloten tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan "Heikant 1^e herz. (Eilenbergstraat)".

In het bestemmingsplan wordt de bestemming "W-GS" (wonen gestapeld) gehanteerd met de nadere aanduiding "zw"(zorgwoning). Voor nieuwe ontwikkelingen omtrent gestapelde woningbouw vindt koppeling aan de Woonvisie (februari 2002) plaats. Voor begeleid wonen geldt dat in bepaalde situaties gestapeld wonen buiten de hoofdstructuur wordt toegestaan.

Door de nadere aanduiding "zw" (zorgwoning) wordt gewaarborgd dat het perceel alleen bebouwd mag worden voor zelfstandige en onzelfstandige woningen waar intensieve zorgverlening mogelijk is; de woningen zijn geschikt voor rolstoelgebruik en er is zorg op afroep of 24 uurszorg beschikbaar vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis of woon-zorgcentrum.

In de meeste woongebieden in de stad Tilburg bedraagt de bouwhoogte maximaal 10 meter, waarbij geen bepalingen voor de goothoogte zijn opgenomen. Ook in dit geval is de maximale bouwhoogte 10 meter.

Binnen de bestemming "W-GS" is een bouwvlak aangegeven. In het bouwvlak mogen hoofdgebouwen worden opgericht welke ten dienste van de bestemming staan. Ook mogen er aan-, uit en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw

zijnde worden gebouwd, voor zover deze behoren bij het hoofdgebouw.

In het erf mogen geen hoofdgebouwen worden opgericht. Binnen het erf zijn wel bouwwerken geen gebouw zijnde en aan-, uit- en bijgebouwen toegestaan, voor zover deze behoren bij de hoofdfunctie van de bestemming.

Binnen het onbebouwd erf, met uitzondering van hetgeen vergunningvrij mag worden gebouwd, is geen bebouwing toegestaan. Hiervoor bestaan een aantal ontheffingsmogelijkheden.

c. Burgerparticipatie en vooroverleg

Door de initiatiefnemer is burgerparticipatie uitgevoerd. Hiervoor is een informatieavond georganiseerd, waarbij omwonenden waren uitgenodigd. De architect en medewerkers van Amarant waren aanwezig om de plannen toe te lichten. De aanwezige bewoners hebben zich positief uitgesproken over de verschijningsvorm van de nieuwbouw. Aandacht is gevraagd voor het parkeren.

Het bestemmingsplan is in stedelijk gebied gelegen. Er zijn geen provinciale of rijksbelangen met het bestemmingsplan gemoeid. In het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant en VROM is aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan niet voor vooroverleg hoeft te worden toegestuurd. De waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap op 22 april 2009. Het waterschap heeft ingestemd met de waterparagraaf, zoals verwoord in de brief van De Dommel met kenmerk U-09-093566, d.d. 4 mei 2009.

d. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 28 augustus 2009 tot en met donderdag 8 oktober 2009 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is 1 zienswijze ingediend.

Hierbij volgt een zakelijke samenvatting van de ingekomen zienswijze.

1. Reclamant is het niet eens met de stelling in de bewonersbrief dat "de bewoners zich positief hebben uitgesproken over de verschijningsvorm van de nieuwbouw" en is van mening dat hiermee de indruk wordt gewekt dat dit standpunt door haar en andere eventueel niet aanwezige bewoners op de informatieavond wordt gedeeld.

Reactie gemeente

Op de informatieavond waar diverse omwonenden aanwezig waren hebben de aanwezige bewoners zich positief uitgesproken over de verschijningsvorm van de nieuwbouw. In de bewonersbrief staat dit als volgt geformuleerd: "De aanwezige bewoners zijn geïnformeerd over het bouwplan en in de gelegenheid gesteld om opmerkingen kenbaar te maken. De bewoners hebben zich positief uitgesproken over de verschijningsvorm van de nieuwbouw". Wij zijn van mening dat er geen onduidelijkheid kan zijn dat hiermee de aanwezige bewoners wordt bedoeld.

2. Reclamant vraagt zich af waar de 3 parkeerplaatsen komen. Daarnaast vraagt reclamant zich af of de ontbrekende parkeerplaatsen, welke bij de tegenoverliggende MFA worden gerealiseerd, 24 uur per dag beschikbaar zijn. Reclamant wijst op de geluidhinder/verkeersoverlast die deze extra parkeerplaatsen met zich meebrengen.

Reactie gemeente

Aan de Benatzkystraat, voor het pand Benatzkystraat 4 en 6, wordt het langsparkeren met 3 parkeerplaatsen uitgebreid. Hierbij komt de bestaande inrit te vervallen. De overige parkeerplaatsen worden gevonden op het

parkeerterrein van de tegenoverliggende MFA Quirijn. Een groot gedeelte van deze parkeerplaatsen is te allen tijde voor een ieder openbaar toegankelijk. De extra verkeers- en geluidsoverlast die deze extra verkeersbewegingen met zich meebrengt is minimaal en te verwaarlozen ten opzichte van de reeds aanwezige verkeersbewegingen in de straat en de stedelijke omgeving.

3. Het verslag van de inspraakavond welke als bijlage bij het bestemmingsplan zou zijn gevoegd, ontbreekt en is reclamant dus onbekend.

Reactie gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de papieren versie ter inzage gelegen in het gemeentelijk informatiecentrum en de stadswinkel Noord. In dit bestemmingsplan is bedoelde bijlage opgenomen. Daarnaast was het bestemmingsplan op te vragen via internet, zowel in analoge (pdf bestand) als digitale vorm. In de analoge vorm ontbrak helaas deze bijlage, in de digitale vorm was de bijlage wel aanwezig. Ondanks dat in 1 versie van het ter inzage gelegde bestemmingsplan de bewuste bijlage niet aanwezig was, had reclamant naar onze mening alle kans de bijlage in te zien.

4. Reclamant vraagt zich af wat onder verschijningsvorm wordt verstaan. Met de verschijningsvorm wordt de vorm, massa en uiterlijk van het gebouw bedoeld.

5. Reclamant heeft vernomen dat de bovenste verdieping van metaal wordt gemaakt en vindt dit niet passen in de huidige omgeving. Daarnaast is te verwachten dat als de zon schijnt dit hinder oplevert.

In de bestemmingsplanprocedure worden de ruimtelijke mogelijkheden op het perceel geregeld. Het gaat hierbij om het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van het perceel. Het materiaal- en kleurgebruik maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. De aanvraag om bouwvergunning zal worden voorgelegd aan de welstandscommissie, die zich een oordeel zal vormen over het uiterlijk van het gebouw, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving.

6. Reclamant heeft vernomen dat er een aanbouw geplaatst zal worden aan het gebouw. Reclamant vraagt zich af wat deze aanbouw behelst en waarom daar in een eerder stadium niet over is gesproken.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan is een hoofdbebouwingvlak aangegeven dat volledig mag worden bebouwd met een hoogte van maximaal 10 meter. Daarnaast mogen op het erf aan- en uitbouwen worden opgericht met een, indien plat afgedekt, maximale hoogte van 3 meter en, indien met een kap, een maximale goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,50 meter waarbij de dakhelling maximaal 45 graden mag bedragen. De maximale oppervlakte van aan- en uitbouwen op het erf bedraagt 40% van het erf. Bij de aanvraag om bouwvergunning zal worden getoetst of aan deze eisen wordt voldaan.

7. Reclamant is van mening dat mensen met een verstandelijke beperking criminelen aantrekken en geeft aan dat hierdoor haar veiligheid in het geding komt.

Reactie gemeente

Wij delen de stelling van reclamant niet dat mensen met een verstandelijke beperking criminelen aan zouden trekken. De stelling wordt niet onderbouwd door reclamant. In de gemeente Tilburg zijn op diverse plaatsen dergelijke woonzorgcomplexen binnen woonwijken (reeds lange tijd) aanwezig. Bij ons zijn geen klachten bekend dat deze complexen criminelen aan zouden trekken. Wij zien dan ook geen aanleiding om op voorhand al aan te nemen dat dit hier wel het geval zou zijn.

8. Reclamant geeft aan dat zij uit eigen ervaring weet dat er geen garantie is dat er inderdaad 24-uurs zorg aanwezig is in het pand en dat dit tot gevolg kan hebben dat medewerkers niet adequaat kunnen reageren in bepaalde situaties.

Reactie gemeente

Of daadwerkelijk 24-uurs zorg aanwezig is en dit ook nodig is bij dit gebouw (dit zal afhankelijk zijn van de bewoners) is ter beoordeling van de initiatiefnemer.

9. Reclamant is van mening dat door het gebouw met 3 bouwlagen haar privacy wordt geschonden, aangezien vanuit de bovenste verdieping een gedeelte van haar perceel zichtbaar is.

Reactie gemeente

Het beleid van de gemeente Tilburg voor woongebieden geeft een maximale hoogte van 10 meter voor hoofdgebouwen aan. De bebouwingsmogelijkheden op het perceel voldoen dan ook aan het geldende beleid hiervoor.

10. Door het gebouw zal het huidige uitzicht vanuit het perceel van reclamant veranderen, waardoor minder lucht zal worden waargenomen.

Reactie gemeente

Wanneer in de omgeving van uw woning wordt verbouwd of nieuw wordt gebouwd, zal dit altijd verandering van uitzicht met zich meebrengen. Het wonen in een stedelijke omgeving brengt dit met zich mee. De bebouwingsmogelijkheden op het perceel voldoen aan het beleid hiervoor, zoals reeds vermeld bij punt 9. Wij zijn van mening dat in dit geval het belang om een woonzorggebouw op de locatie op te richten groter is dan het belang van reclamant op hetzelfde uitzicht.

11. Uit ervaring weet reclamant dat in een grote tuin bewoners elkaar opzoeken, waardoor het bij goed weer zal lijken alsof er een feestje aan de gang is. Dit zal de rust van reclamant aanzienlijk verstoren door geluidhinder.

Reactie gemeente

Zoals in iedere woonomgeving dienen bewoners zich te houden aan de geldende normen en waarden. Dit betekent dat een zekere vorm van geluidhinder, zoals deze in iedere woonomgeving aanwezig is, aanvaardbaar is, maar dat op extreme vormen van geluidhinder zal worden gehandhaafd door politie. Wij zien geen aanleiding om op voorhand aan te nemen dat door dit wooncomplex onaanvaardbare geluidhinder in de omgeving zal zijn.

12. Reclamant is van mening dat mensen met een verstandelijke beperking grenzen minder goed in kunnen schatten, waardoor te hard draaien van muziek en hard roepen zal ontstaan dat geluidhinder tot gevolg heeft.

Reactie gemeente

Zie reactie bij punt 11.

13. Woonruimte voor mensen met een verstandelijke beperking kan toekomstige bewoners afschrikken omdat, aldus reclamant, niet iedereen hiermee geconfronteerd wil worden. Dit zal de verkoopwaarde van het pand van reclamant nadelig beïnvloeden.

Reactie gemeente

Indien reclamant van mening is dat door de bestemmingsplanherziening haar pand in waarde zal dalen, kan zij te zijner tijd een verzoek tot tegemoetkoming in schade indienen bij het college op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Over het verzoek wordt door een onafhankelijke commissie geadviseerd. Daarbij wordt een vergelijking gemaakt tussen gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op grond van het

huidige bestemmingsplan en de mogelijkheden op grond van het nieuwe bestemmingsplan. Als daarbij sprake is van een onredelijke verslechtering kan er sprake zijn van schadevergoeding.

14. Het is voor reclamant niet duidelijk of met het aanpassen van het bestemmingsplan het pand ook geschikt zal zijn voor dak- en thuislozen. Reclamant is van mening dat deze mensen niet in een woonomgeving thuis horen.

Reactie gemeente

Het perceel heeft de bestemming "wonen-gestapeld" met de nadere aanduiding "zorgwoning". In de regels staat aangegeven dat het perceel uitsluitend is bestemd voor de bouw van een zorgwoning. Ingevolge de begripsbepalingen is een zorgwoning een zelfstandige of onzelfstandige woning waar intensieve zorgverlening mogelijk is: de woning is geschikt voor rolstoelgebruik en er is zorg op afroep of 24 uurszorg beschikbaar vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis of woon-zorgcentrum. Deze bestemming is bedoeld voor doelgroepen met een zekere zorgvraag. Dit zijn niet per definitie mensen met een verstandelijke beperking, maar kunnen ook mensen zijn met bijvoorbeeld een lichamelijke beperking of psychische problemen. De zorgvraag is hierbij bepalend. Wij zijn van mening dat iedereen recht heeft op woonruimte en hebben als doel er voor te zorgen dat voldoende (zorg) woningen hiervoor beschikbaar zijn.

15. Aangegeven wordt dat er mensen komen wonen die in bepaalde mate met hulp zelfstandig kunnen wonen. Uit ervaring weet reclamant dat het moeilijk is om dit soort mensen naar een andere woonomgeving te verplaatsen wanneer er verslechtering in hun situatie oplevert. Hierdoor kan er sprake zijn van een situatie die, aldus reclamant, niet past in een normale woonomgeving en daarom overlast in verschillende vormen kan geven.

Reactie gemeente

Het woonzorggebouw is bedoeld voor mensen met een verstandelijke beperking. De initiatiefnemer bepaalt in hoeverre een cliënt geschikt is om in dit woongebouw gehuisvest te worden. Dit is afhankelijk van de toestand van cliënt en de wijze waarop de zorg in dit woongebouw vorm wordt gegeven. Indien een cliënt dermate meer zorg verlangt dan kan worden aangeboden in deze woonvorm zal voor deze cliënt een ander woonruimte worden gezocht.

16. Reclamant vraagt zich af of het tot de mogelijkheden behoort dat het pand door een ander als Amarant, bijvoorbeeld een vereniging van eigenaren wordt aangekocht dan wel huurt.

Reactie gemeente

De bestemming van het perceel is "wonen gestapeld" met de nadere aanduiding "zorgwoning". In de regels staat aangegeven dat het perceel uitsluitend is bedoeld voor als zorgwoning. Het gebouw kan niet in gebruik worden genomen voor zelfstandige appartementen. Dit wil niet zeggen dat alleen Amarant het gebouw kan gebruiken, een andere instelling dan wel een vereniging van eigenaren kan het pand kopen of huren, wanneer zij het gebruiken conform de bestemming.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond

Samenvatting voorstel

Aan uw raad wordt voorgesteld om:

- a. de zienswijze ongegrond te verklaren.
- b. Het bestemmingsplan "Heikant 2007 1^e herz. (Eilenbergstraat)" langs elektronische weg (digitaal) vast te stellen en tevens de volledige verbeelding

- daarvan op papier (analoog) vast te stellen.
- c. 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 initiatiefnemer 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. In de exploitatieovereenkomst zijn de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan opgenomen, de bijdrage voor het fonds bovenwijkse voorzieningen en beeldende kunst alsmede de kosten voor de benodigde aanpassingen in het openbaar gebied. In het openbaar gebied worden 3 parkeerplaatsen aangelegd.

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) 30 november 2009 en de raadsvergadering van 14 december 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 Heikant 2007 1^e herz. (Eilenbergstraat)

Verwijzing naar ontwerpbesluit(en) Een ontwerpbesluit is toegevoegd.

Tilburg, 10 november 2009

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

Raadsbesluit

431/7

De raad van de gemeente Tilburg;

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

Besluit:

1. De zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Het bestemmingsplan "Heikant 2007 1^e herz. (Eilenbergstraat)" langs elektronische weg (digitaal) vast te stellen en tevens de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) vast te stellen.
3. 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,