

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Heikant 2007 5e herz. (Distlerstraat ong.)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de bouw van 41 grondgebonden woningen aan de Distlerstraat. Voor deze ontwikkeling is een ontwikkel- en realisatieovereenkomst met grondoverdracht gesloten tussen de gemeente en Syntrus Achmea. Op de betreffende locatie is op dit moment de bouw van 22 twee-onder-een-kap woningen planologisch mogelijk, maar deze zijn nooit gerealiseerd. De marktomstandigheden hebben aanleiding gegeven tot aanpassing van het woningbouwprogramma op deze locatie. Het nieuwe plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 31 augustus 2015 tot en met maandag 12 oktober 2015 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend.



Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Heikant 2007 5^e herz. (Distlerstraat ong.)" vast te stellen en daarmee de ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Te verklaren dat de Crisis en herstelwet van toepassing is;

Argumenten

1.1 Deze ontwikkeling is wenselijk

Het plangebied bestaat uit een perceel gelegen achter de woningen aan de Eilenbergstraat. In het geldende bestemmingsplan Heikant 2007 is hier al voorzien in woningbouw. Toen werd nog uitgegaan van de bouw van tweekappers. Gebleken is dat er weinig belangstelling was voor deze woningen en mede als gevolg van de crisis is het oorspronkelijke plan nooit gerealiseerd. De marktomstandigheden hebben aanleiding gegeven tot

aanpassing van het woningbouwprogramma op deze locatie. Er worden 41 woningen gerealiseerd die bedoeld zijn voor de huursector (geliberaliseerd). Dit is een gewenste aanvulling op de al gerealiseerde woningdifferentiatie in het stadsdeel Noord. De woningen krijgen een strakke moderne architectuur. De wanden vormen de afronding van de parkrand aan de westzijde, die stedenbouwkundig goed aansluit op de overige bebouwing in het project Quirijnboulevard.

1.2 Burgerparticipatie

Door de gemeente is in samenwerking met Syntrus Achmea en Van Wanrooij projectontwikkeling een inloopavond georganiseerd op 30 maart 2015. De inloopavond is door ongeveer 75 omwonenden bezocht. De reacties waren divers. Met name de bewoners van de bestaande woningen aan de Eilenbergstraat zagen het bouwplan als een grote inbreuk op hun privacy. Ze vreesden belemmering van uitzicht, vermindering van zonlicht en waardevermindering van hun woning.

1.3 De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van het plan.

Naast de wettelijke vereiste publicaties is voorafgaande aan de ter visielegging een bewonersbrief verspreid in de omgeving (ca. 150 adressen). Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 5 zienswijzen ingediend die ontvankelijk zijn (4 bewoners uit de Eilenbergstraten waterschap De Dommel). Voor een samenvatting van de zienswijzen en de reactie hierop van de gemeente wordt verwezen naar de bijlage "notitie behandeling zienswijzen".

1.3 Het groepsrisico kan worden verantwoord

Er is een verantwoording opgesteld. Aangezien het plan op grote afstand ligt van risicobronnen neemt het groepsrisico niet toe, wel is sprake van overschrijding van de oriëntatiewaarde ter hoogte van het spoortracé Breda-Tilburg. De bereikbaarheid van het plangebied is goed en bewoners kunnen het plangebied goed ontvluchten.

1.4 Er is een hogere grenswaarde vastgesteld.

Voor de twee noordelijk gelegen bouwblokken (6 woningen) is een hogere waarde Wet geluidhinder te afgegeven tot maximaal 53 dB vanwege de ligging binnen de geluidzone van de Vlashoflaan. Voor de overige bouwblokken wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (48 dB). Er zijn maatregelen onderzocht om de geluidbelasting te reduceren. Bij afweging van de te nemen maatregelen bleek dat deze redelijkerwijs niet te nemen waren aan de bron en in de overdracht.

1.5 Binnen het plangebied bevinden zich geen monumentale en/of waardevolle bomen

Nabij de kavels Distlerstraat 26 t/m 30 staat een aantal bomen (niet monumentaal en/of waardevol) die mogelijk te dicht op de verharding kunnen komen te staan. Indien nodig zullen deze bomen verplaatst of gecompenseerd worden. In de uitvoering wordt dit verder vorm gegeven.

1.6. Coördinatieregeling

Van Wanrooij Projectontwikkeling BV heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 41 grondgebonden eengezinswoningen. De ontwerp omgevingsvergunning is gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend. Als de omgevingsvergunning wordt verleend zal deze gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Door op deze wijze de besluitvorming van bestemmingsplan en omgevingsvergunning te coördineren wordt een versnelling van de vergunningverlening bewerkstelligd.

2. Het kostenverhaal is op een andere wijze geregeld

Er is geen exploitatieplan nodig, omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd. Een en ander zoals vermeld onder 'kosten en dekking' hieronder in dit voorstel.

3. De Crisis- en herstelwet is op dit plan van toepassing

De Crisis- en herstelwet is van toepassing omdat er meer dan 11 woningen worden gebouwd. Dat betekent dat alle beroepsgronden direct in een eventueel beroepsschrift moeten worden opgenomen en niet kunnen worden aangevuld na afloop van de beroepstermijn. Dit leidt tot een versnelling van de procedure.

Kosten en dekking

Voor deze locatie is een ontwikkel- en realisatieovereenkomst gesloten met Syntrus Achmea met grondoverdracht (Syntrus Achmea koopt 6417 m²). Op deze locatie is een gemeentelijke grondexploitatie van toepassing. De gemeente ontvangt de grondopbrengsten van de uit te geven gronden. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken alsmede de plankosten (inclusief de legeskosten voor de onderhavige bestemmingsplanherziening) ten bedrage van € 28.500,-- zijn voor rekening van de gemeente (ten laste van de grondexploitatie). Eventuele planschadeclaims komen voor rekening van de reserve grondexploitatie.

Aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak 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.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, het besluit hogere waarden en het verlenen van de omgevingsvergunning worden bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In die bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn. Als er geen beroep wordt ingesteld zijn het bestemmingsplan, het besluit hogere waarden en de omgevingsvergunning in het eerste kwartaal van 2016 onherroepelijk.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Vestigingsklimaat van 23 november 2015 en de raadsvergadering van 14 december 2015.

Eindvoorstel

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

Bijlagen

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Heikant 2007 5^e herz. (Distlerstraat ong.) bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
2. Het digitale ontwerpbestemmingsplan "Heikant 2007 5^e herz. (Distlerstraat ong.); <http://0855.roview.net/?phID=9349B5CB-9BC8-4D53-AADD-97407F58B864>
3. Notitie behandeling zienswijzen

Ter inzage gelegde stukken

De ingekomen zienswijzen liggen ter inzage in de leeskamer.



Tilburg, 10 november 2015

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



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. Het bestemmingsplan "Heikant 2007 5^e herz. (Distlerstraat ong.)" vast te stellen en daarmee de ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Te verklaren dat de Crisis en herstelwet van toepassing is;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 november 2015

de griffier,

de voorzitter,