

Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan Fatima 2007, 6^e herziening (Groenstraat 108-124)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van 10 grondgebonden woningen, 32 zorgappartementen en een AHOED met daarin een apotheek, huisarts, therapeuten en ondergeschikte detailhandel die ondersteunend zijn aan de zorgvoorzieningen. Het betreft het perceel aan de Groenstraat 108-124 te Tilburg. Op dit perceel zijn nu verouderde bedrijfsloodsen aanwezig.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van maandag 9 juli tot en met maandag 20 augustus 2018. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Fatima 2007, 6^e herziening (Groenstraat 108-124) vaststellen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. De nieuwe functies passen in het beleid van de Structuurvisie Linten oude stad

In de Structuurvisie Linten oude stad is deze locatie aan de Groenstraat aangewezen als bedrijvig lint en vormt het overgangsgebied naar de rustigere woonlinten in de omgeving. Het vormt de uitloper van het bedrijvige lint aan de Broekhovenseweg. In bedrijvige linten zijn naast wonen ook andere functies mogelijk. De combinatie van zorgvoorzieningen met daaraan gerelateerde beperkte detailhandel, zorgappartementen en reguliere woningen past in dit beleid.

1.2. Een woon-zorgcomplex is zowel vanuit ruimtelijk als sociaal perspectief passend op deze locatie

Het complex past goed in de directe omgeving. Er wordt rekening gehouden met de kenmerken van de karakteristieke bebouwing langs de Groenstraat (zoals de bouwhoogte, dakvorm, differentiatie van gevels). De voorgestelde combinatie van zorgwoningen met AHOED past in het sociaal beleid van de gemeente, omdat er aandacht is voor zorgbehoevenden en er zorgvoorzieningen worden toegevoegd aan de wijk. Dat er behoefte is aan het complex, blijkt ook uit de intentieovereenkomsten die gesloten zijn met diverse zorgverleners voor zowel de appartementen als de ruimtes op de begane grond. De detailhandel in het complex is beperkt tot 250 m² en maakt nadrukkelijk onderdeel uit van het zorgcomplex. Het complex heeft geen negatieve invloed op de bedrijven aan de achterzijde van de locatie.

1.3. Grondgebonden woningen zijn passend in de omgeving

De grondgebonden woningen gelegen aan de Groenstraat en de woningen die te bereiken zijn via het hofje passen goed in de omgeving. De Groenstraat kenmerkt zich met name als een woonstraat, met hier en daar gemengde functies. De bestaande loodsen op het perceel worden gesloopt. De nu nog mogelijke zwaardere milieucategorie aan bedrijven op het terrein wordt door dit bestemmingsplan getransformeerd in een gebied waar gemengde functies centraal staan.

1.4. Alle benodigde parkeerplaatsen worden in het plangebied aangelegd en het aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied blijft gelijk.

Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat de parkeerbehoefte moet worden opgelost op het eigen terrein. Dit wordt getoetst bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning door te bekijken of het plan voldoet aan de Parkeernormen Tilburg 2017. Op het parkeerterrein aan de achterzijde van het complex worden voldoende parkeerplaatsen (38 stuks) gerealiseerd om de parkeerbehoefte op te vangen.

1.5. Omgevingsdialoog heeft niet geleid tot een gewijzigd plan

Op 5 september 2017 is ter uitvoering van het bepaalde in de door de raad vastgestelde Handreiking Burgerparticipatie een informatieavond gehouden in Café Bet Kolen aan de Broekhovenseweg 11 te Tilburg. Er zijn ongeveer 130 uitnodigingen verspreid in de omgeving en circa 20 omwonenden hebben de avond bezocht. Tijdens deze informatieavond is een toelichting gegeven op de aard en het doel van het bestemmingsplan. Daarnaast is het eerste concept van de bouwplannen getoond. Tevens is de gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. Er zijn vragen gesteld aan de initiatiefnemer en aan de gemeente. Deze hadden met name betrekking op het naastgelegen braakliggende terrein en overlast van een persoon die woont in de omgeving. De meeste vragen zijn direct beantwoord. Een enkele vraag kon niet direct beantwoord worden en daarvoor is later met de desbetreffende personen contact over opgenomen. Het conceptplan behoefde geen aanpassing naar aanleiding van de omgevingsdialoog.

1.6. Het groepsrisico kan worden verantwoord

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de spoortrajecten Breda - Tilburg en Tilburg - Vught en de Rijksweg A58. Hiervoor is de verantwoordingsplicht ingevuld. Gelet op de ruime afstand tot het spoor en de Rijksweg neemt het groepsrisico niet toe door het plan.

2. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

Er is geen exploitatieplan nodig, omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, zoals vermeld onder 'Kosten en dekking'

Kosten en dekking

De initiatiefnemer heeft een factuur voor de leges voor een planherziening betaald. Daarnaast heeft de gemeente met hem zowel een overeenkomst voor het verhaal van planschade als een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. In de exploitatieovereenkomst zijn de aanpassingen in het openbaar gebied en de bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen geregeld. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd en er zijn overigens ook geen redenen om een exploitatieplan vast te stellen.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijke plannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn. Degene die een zienswijze heeft ingediend krijgt persoonlijk bericht.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Fatima 2007, 6^e herz. (Groenstraat 108-124)
- Link naar het digitale (ontwerp)plan: <https://0855.ropubliceer.nl/?phID=B16A3801-497B-4FA8-9BCD-56280ACAAC10>
- Schets van de bebouwing

Tilburg, 11 september 2018

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;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Fatima 2007, 6^e herziening (Groenstraat 108-124) vast te stellen
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 oktober 2018

de griffier,

voorzitter,