

Aangepast Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan "Piushavengebied 2009, 4e herz. (Koopvaardijstraat 3-9 / Piushaven 30A-31)"

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van een appartementencomplex op de hoek van de Koopvaardijstraat en de Piushaven. Het betreft de voormalige locatie van de Harense Smid en enkele naastgelegen panden. In concreto gaat het om het realiseren van 29 appartementen, waarvan 10 voor de sociale sector, in combinatie met twee commerciële ruimten in de plint van het gebouw. In deze ruimten is ook één horecavestiging toegestaan met een maximum oppervlak van 220 m². De beoogde appartementen worden gerealiseerd op een parkeergarage, waarvan het dak grotendeels als gemeenschappelijke verblijfsruimte wordt ingericht. Vanaf de Piushaven is deze verblijfsruimte met een trap te bereiken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 22 januari tot en met maandag 5 maart 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er drie schriftelijke zienswijzen ingediend.

Voorstel

1. Aan de raad voor te stellen om het bestemmingsplan "Piushavengebied 2009, 4^e herz. (Koopvaardijstraat 3-9 / Piushaven 30A-31)" gewijzigd vast te stellen en daarmee
 - de zienswijzen 1 t/m 3 ongegrond te verklaren;
 - de wijzigingen over te nemen, zoals die zijn opgenomen in de bij dit voorstel behorende "Staat van wijzigingen";
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1. *Het initiatief draagt bij aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het Piushavengebied en draagt bij aan de woningbouwopgave in de stad.*
Het plan tot de bouw van 29 wooneenheden in dit gedeelte van het Piushavengebied betreft een binnenstedelijke herontwikkeling en inbreiding. Dit aantal past ruimschoots binnen de gemeentelijke bouwopgave in regionale context. Gesteld wordt dat sprake is van een duurzame verstedelijking en dat hiermee toepassing is geven aan artikel 3.1.6 Bro. De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. Het bouwplan betreft een vorm van binnenstedelijke (her)ontwikkeling, c.q. verdichting stedelijk gebied, waarbij rekening is gehouden met de woonmilieu(differentiatie)opgave. Zo voorziet de beoogde ontwikkeling in de vraag naar Centrum-Stedelijk wonen, ofwel gestapeld wonen in vrij hoge dichtheid, functiemenging met stedelijke voorzieningen en een combinatie van sterke nabijheid en bereikbaarheid. Daarmee voldoet de beoogde ontwikkeling in de stedenbouwkundige visie "Gebiedsontwikkeling Piushaven". Tevens wordt voldaan aan het recent vastgestelde hoogbouwbeleid en het geldende horecabeleid voor het Piushavengebied.
2. *Er is voldoende ruimte om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien.*
Voor de toevoeging van het programma zijn de op 8 november 2017 meest recent vastgestelde parkeernormen van toepassing. Volgens deze normen moeten er voor het beoogde bouwplan 41 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op eigen terrein is voorzien in een parkeergarage met een capaciteit van 43 parkeerplekken. Hiermee wordt voldaan aan het parkeerbeleid.
3. *Initiatiefnemer is bereid te investeren in voorzieningen voor gebouwbewonende soorten.*

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Hugo de Groot, telefoon 013 532 58 49



De gierzwaluw, de vleermuis en de huismus leven in gebouwen. In overleg met de ecooloog van de gemeente worden er bepaalde voorzieningen aangebracht in de nieuwbouw om het leefgebied van deze soorten in stand te houden/uit te breiden.

4. *Om realisatie van het project te bespoedigen wordt de coördinatieregeling toegepast, dus de procedure voor de omgevingsvergunning loopt gelijk met de bestemmingsplanprocedure.*

De stukken voor de aanvraag omgevingsvergunning zijn compleet en er is verder geen reden om hier niet aan mee te werken. De coördinatieregeling kan dus worden toegepast. Door de besluitvorming van bestemmingsplan en omgevingsvergunning te coördineren wordt een versnelling van de vergunningverlening bewerkstelligd.

5. *De initiatiefnemer is de dialoog met de buurt aangegaan in het kader van de Richtlijn Omgevingsdialoog. Dit heeft negen reacties opgeleverd, welke deels hebben geleid tot aanpassingen en deels gemotiveerd niet zijn overgenomen.*

Op 18 oktober 2016 is ter uitvoering van het bepaalde in de door de raad vastgestelde Handreiking Burgerparticipatie een informatieavond gehouden in het Projectbureau (Piushaven 3-02). Tijdens deze informatieavond is een toelichting gegeven op de aard en het doel van het stedenbouwkundig plan. Daarnaast is het eerste concept van het stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Tevens is de gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen en om zich aan te melden voor het 'Planteam De Koopvaardij' (verder planteam).

Dit planteam is diverse malen bijeen gekomen om het stedenbouwkundig plan te bespreken. Hiervoor zijn de omwonenden binnen een straal van ca. 500 meter uitgenodigd. Ongeveer 8 omwonenden hebben de bijeenkomsten bezocht. Het planteam heeft volgens de spelregels Piushaven (gekwaliceerd adviesrecht) een advies uitgebracht, waarbij door het planteam uiteindelijk negen opmerkingen op het bouwplan gemaakt. Deze hebben onder andere betrekking op de bouwhoogte, de realisatie van een omheiningmuur en erfafscheiding, gebruik van privacy glas om inkijk tegen te gaan, toegankelijkheid en verlichting van de trap, hoogte binnenterrein en beoogde horeca.

Aan diverse punten heeft de ontwikkelaar gehoor gegeven. Zo wordt een natuurlijke erfafscheiding gerealiseerd op het dak van de parkeergarage en worden diverse bestaande omliggende woningen voorzien van privacy glas. De hoekwoning op het perceel Piusstraat 31 krijgt drie leilindes in de tuin om inkijk tegen te gaan. Bij het verdere ontwerp van de trap wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid en verlichting. Ook in de regels van het bestemmingsplan zijn enkele wensen van het planteam vastgelegd. Zo is bepaald dat de parkeergarage niet hoger mag zijn dan 4,5 meter conform de wens van omwonenden en is tevens bepaald dat de beoogde horecavoorziening moet behoren tot horecacategorie I t/m III. Hiermee wordt uitgesloten dat het een uitgaansgelegenheid wordt. Ook is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd, dat aan de noord- en oostzijde van het plangebied een erfafscheiding gerealiseerd moet worden van 3,5 meter.

Aan één wens van het planteam is niet voldaan: de bouwhoogte van het gebouw is gemaximeerd op 26,5 meter i.p.v. de gewenste 23 meter. Verlaging van de bouwhoogte is alleen mogelijk door extra bouwmassa op het achterterrein te realiseren. Dit is niet wenselijk. Daarnaast laten bezonningsstudies zien dat de beoogde bouwhoogte bijna geen invloed heeft op de schaduwwerking, doordat de bovenste laag terugliggende gevels heeft en een overstek ontbreekt. Het kwaliteitsteam heeft aangegeven dat deze extra bouwlaag gerealiseerd mag worden, mits dit geen gevolgen heeft op de schaduwwerking in de bestaande tuinen en op de bestaande panden. Daarnaast is het bouwplan met deze extra bouwlaag ook stedenbouwkundig akkoord bevonden.

6. *De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan.*

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend, die tijdig zijn ingekomen en derhalve ontvankelijk zijn. Alle zienswijzen zijn ingediend door leden van het planteam. De zienswijzen richten zich op de volgende onderwerpen:



- Parkeren: reclamanten stellen dat door de beoogde ontwikkeling parkeerplaatsen in de openbare ruimte komen te verdwijnen en dat de parkeerdruk door de beoogde ontwikkeling verder toeneemt. Uit een opgestelde parkeerbalans blijkt echter dat op eigen terrein ruim voldoende parkeerplekken worden gerealiseerd. Daarnaast komt in de Koopvaardijstraat één parkeerplaats te vervallen. Deze kan echter elders in dezelfde straat worden teruggebracht, waardoor geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte komen te verdwijnen.
- Bezonning: reclamanten geven aan dat een bezonningsstudie uitgevoerd had moeten worden. Een dergelijke studie was in de vorm van enkele filmpjes al gemaakt. Deze filmpjes zijn verstuurd onder de leden van het planteam, waaronder ook reclamanten. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn deze filmpjes voor wat betreft de percelen van reclamanten samengevat in een bezonningsstudie, die als bijlage bij de Notitie Zienswijzen is gevoegd. Uit deze bezonningsstudie blijkt, dat voldaan wordt aan de zogeheten Haagse norm. Deze norm gaat ervan uit dat sprake is van tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag bij een zonhoogte van meer dan 10 graden.
- Stedenbouwkundige inpassing: reclamanten zijn van mening dat het beoogde appartementencomplex qua hoogte, verschijningsvorm, materialisering en dergelijke niet in de omgeving past. De Omgevingscommissie heeft echter ingestemd met het bouwplan, waardoor geconcludeerd wordt dat het pand qua hoogte, verschijningsvorm, materialisering en dergelijk wel als passend wordt gezien. De Koopvaardijstraat vormt daarnaast een verbinding tussen de havenkom en de binnenstad. Om de entree naar de havenkom / binnenstad te markeren is juist ingezet op een hoogteaccent.
- Aantasting privacy / overlast hangjongeren: ten opzichte van de huidige situatie treedt een verslechtering van de privacy op, echter worden diverse maatregelen genomen om deze verslechtering zoveel mogelijk te beperken (zie argument 5). Hangjongeren kunnen de binnentuin niet bereiken, aangezien deze binnentuin met een hekwerk wordt afgesloten.
- Windhinder: uit het uitgevoerde windhinder onderzoek blijkt dat in de openbare ruimte geen noemenswaardige windhinder wordt ondervonden. Zo geldt in de nabije omgeving van het beoogde gebouw overal een goed windklimaat voor de activiteit 'doorlopen'. Voor de activiteit 'slenteren' geldt dat ter plaatse van enkele entrees aan de Barkstraat sprake is van een matig windklimaat. Omdat het zogeheten gevaarcriterium voor windhinder nergens wordt overschreden, is de lokale matige windkwaliteit als acceptabel beoordeeld.
- Geluidhinder: het standpunt van reclamanten dat een parkeergarage tot meer geluidhinder leidt, wordt niet gevolgd. Voor de woningen van reclamanten geldt, dat sprake is van een piekbelasting van 58 dB(A). Dit betekent, dat wordt voldaan aan de richtwaarde van 60 dB(A) voor het maximaal optredende geluidsniveau in de nachtperiode. Omdat ook de richtwaarde ten aanzien van het "langtijdgemiddelde beoordelingsniveau" ter plaatse van de woningen van reclamanten niet wordt overschreden, is vanuit akoestisch oogpunt ter plaatse van deze woningen sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en daardoor van een goede ruimtelijke ordening.
- Luchtkwaliteit: Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (artikel 5.16 eerste lid, onder C). Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten zijn vastgelegd in de "Regeling NIBM" en kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Het beoogde bouwplan valt onder deze regeling en draagt daardoor niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Dit betekent tevens, dat wordt voldaan aan de grenswaarden ten aanzien van luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer. Formeel gezien is van een verdere onderzoeksverplichting naar de luchtkwaliteit dan ook geen sprake. Desondanks zijn naar aanleiding van de zienswijzen van reclamanten en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke de te verwachten effecten als gevolg het bouwplan nader beschouwd. Uit deze nadere beschouwing blijkt, dat de luchtkwaliteit ter hoogte van het bouwplan ruim onder de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof ligt. Voor de overige luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen, geldt dat de norm zo ruim is dat hier altijd aan wordt voldaan.
- Omgevingsdialoog: reclamanten zijn betrokken geweest bij het planteam, waardoor zij het gevoel kregen dat zij invloed zouden hebben op het bouwplan. Reclamanten hebben echter ervaren dat

de adviserende rol geenszins adviserend was. Zoals onder argument 5 is aangegeven, heeft initiatiefnemer de Handreiking Burgerparticipatie (nu Richtlijn Omgevingsdialoog) gevolgd. Na een informatieavond is het planteam in het leven geroepen. Dit planteam heeft advies uitgebracht. Aan diverse punten is gehoor gegeven. Deels zijn de adviezen gemotiveerd niet overgenomen.

- Waardevermindering: indien reclamanten vermogensrechtelijk worden benadeeld door het beoogde bouwplan, wordt dit verlies met een planschadeprocedure geclaimd. Indien dit het geval is, kunnen belanghebbenden na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot tegemoetkoming indienen. Mocht dit verzoek gehonoreerd worden, dan worden deze kosten op grond van de ondertekende planschadeovereenkomst doorberekend aan initiatiefnemer.

Voor een uitgebreide samenvatting van de zienswijzen en het standpunt van de gemeente wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Piushavengebied 2009, 4^e herz. (Koopvaardijstraat 3-9 / Piushaven 30A-31)'.

7. *De inbreng tijdens informatiebijeenkomst leidt tot een aanpassing van de regels*

Tijdens de informatiebijeenkomst van de raad over dit raadsvoorstel is een vraag gesteld over de aanduiding "gemengd" in het ontwerp bestemmingsplan. Nu ligt deze aanduiding over het hele bouwvlak dat aan de Koopvaardijstraat grenst, waardoor theoretisch er circa 550 m² aan commercieel ruimte gerealiseerd kan worden. Feitelijk zal er op grond van het bouwplan, waarvoor een gecoördineerde omgevingsvergunning verleend zal worden, maximaal 350 m² voor gemengde doeleinden gerealiseerd kunnen worden. De vraag van de woordvoerder was om de feitelijke aantal m² gemengd in het bestemmingsplan vast te leggen.

Omdat de andere ruimtes op de begane grond van het bouwvlak dienen voor berging en ontsluiting van het achtergelegen parkeerterrein zal niet meer m² gemengd gerealiseerd kunnen worden dan de 350 m². Dit aantal vastleggen in het bestemmingsplan stuit niet op bezwaren.

De regels van het ontwerp bestemmingsplan dienen aangepast te worden waardoor maximaal 350 m² gemengd gerealiseerd mag worden.

Daartoe is een staat van wijzigingen toegevoegd. Omdat het nu een gewijzigde vaststelling is dient Gedeputeerde Staten verzocht te worden om in te stemmen met vervroegde publicatie. Bij een gewijzigde vaststelling moet immers, wettelijk, 6 weken worden gewacht met de bekendmaking van het besluit tenzij Gedeputeerde Staten instemmen met vervroegde publicatie.

Kosten en dekking

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van een aangewezen bouwplan, waardoor de grondexploitatiewet (afdeling 6.2 van de Wro) van toepassing is. Met de initiatiefnemer is een koop- en realisatieovereenkomst gesloten. Hierin is de koop van de grond en het kostenverhaal (inclusief afdracht aan reserve bovenwijkse voorzieningen) voor de gemeente geregeld. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, waardoor eventueel uit te keren tegemoetkomingen in planschade ten laste komen van de initiatiefnemer. De enige gemeentelijke kosten die gemaakt worden, zijn de plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan. Bij initiatiefnemer zijn leges in rekening gebracht en reeds voldaan. Gelet op het vorenstaande is het plan economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning wordt 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.

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

- Ontwerpbestemmingsplan "Piushavengebied 2009, 4^e herz. (Koopvaardijstraat 3-9 / Piushaven 30A-31)".
- Link naar digitaal plan: zie [deze link](#).
- Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan "Piushavengebied 2009, 4e herz. (Koopvaardijstraat 3-9 / Piushaven 30A-31)".
- Staat van wijzigingen

Ter inzage gelegde stukken

De ingekomen zienswijzen liggen ter inzage.

Tilburg, 29 mei 2018

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

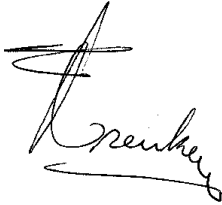
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. Het bestemmingsplan "Piushavengebied 2009, 4^e herz. (Koopvaardijstraat 3-9 / Piushaven 30A-31)" gewijzigd vast te stellen en daarmee
 - de zienswijzen 1 t/m 3 ongegrond te verklaren;
 - de wijzigingen over te nemen, zoals die zijn opgenomen in de bij dit voorstel behorende "Staat van wijzigingen";
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 juni 2018.

de griffier,



voorzitter,

