



Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016, 3^e herziening (Minderbroederspad)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de ontwikkeling van vier grondgebonden woningen in een voormalig atelier/magazijn in een bestaand bijgebouw op het perceel aan de achterzijde van de Korvelseweg 209, gelegen aan het Minderbroederspad. In het vigerende bestemmingsplan mag er geen hoofdbebouwing worden opgericht ter plaatse van het bestaande bijgebouw. Met deze herziening wordt het achterterrein voorzien van een bouwvlak, zodat er wel hoofdbebouwing kan worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van maandag 1 januari t/m maandag 12 februari 2018. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De enige zienswijze op de ontwerpbesluiting omgevingsvergunning is ingetrokken.

Voorstel

1. Aan de raad voor te stellen om het bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016, 3^e herziening (Minderbroederspad), dat de ontwikkeling van vier grondgebonden woningen in een bestaand bijgebouw mogelijk maakt, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Argumenten

1.1 *Het plan draagt bij aan de ambities uit de Structuurvisie Linten in de Oude Stad.*

De Korvelseweg is een bedrijvig lint. In de visie wordt niet alleen gekeken naar de gebouwen in de rooilijn maar nadrukkelijk ook naar de gebieden achter het lint. Het Minderbroederspad is een dergelijk achterliggend gebied wat duidelijk hoort bij het lint. Bij de ontwikkeling en versterking van de linten speelt verdichting (meer stedelijkheid), het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, cultuurhistorie en het huisvesten van de juiste doelgroepen een belangrijke rol. Dit plan draagt bij aan die ambities, doordat het gaat om het hergebruik van een oud magazijn (behoud cultuurhistorie) en het biedt nieuwe huisvestingsmogelijkheden.

1.2 *Het plan past in de gemeentelijke woningbouwopgave en voldoet aan de beleidsdoelen voor wonen.* Vooral voor wat betreft het leveren van een bijdrage in de opgave grondgebonden woningen.

1.3 *Vanuit stedenbouwkundig oogpunt betekent dit plan een verbetering voor de straat.*

Door de situering van de nieuwe woningen wordt de uitstraling van de oostwand van de straat verbeterd en de sociale controle op het Minderbroederspad vergroot. Het Minderbroederspad vormt zo een betere verbinding tussen de Korvelseweg en de achtergelegen woonstraten. Doordat het voormalig atelier/magazijn direct grenst aan het openbaar gebied (het Minderbroederspad) en hierop ontsloten kan worden, is medewerking mogelijk.

1.4 *De initiatiefnemer is de dialoog met de buurt aangegaan in het kader van de omgevingsdialoog. Dit heeft drie reacties opgeleverd.*

Op 10 oktober 2017 heeft de initiatiefnemer een brief verstuurd aan 56 adressen rondom het plangebied. In die brief heeft de ontwikkelaar het bouwplan toegelicht en weergegeven met behulp van een situatietekening en impressietekeningen. De omwonenden hebben een week de tijd gekregen om een schriftelijke reactie in te dienen op het plan. De initiatiefnemer heeft drie reacties ontvangen. Reactie 1 was een ongemotiveerd bezwaar, reactie 2 betrof vragen over het bouwplan en over het achterpad en reactie 3 betrof een bezwaar tegen het aantal parkeerplaatsen en de situering van een raam in de zijgevel. De initiatiefnemer heeft op reactie 2 en 3 gereageerd door de vragen te beantwoorden of te beargumenteren waarom bepaalde keuzes gemaakt zijn. De initiatiefnemer heeft

een aantal kleine aanpassingen gesuggereerd zoals een andere indeling van het parkeerterrein, het plaatsen van ondoorzichtig glas in een van de kozijnen en het plaatsen van een poort. Dit laatste zal in overleg met de burens gebeuren. Het bouwplan is verder niet aangepast naar aanleiding van de reacties.

1.5 Er is voldoende ruimte om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien.

De ontwikkelaar heeft in het ontwerp rekening gehouden met de aanleg van zes parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee voldoet het bestemmingsplan voor wat betreft het deelaspect parkeren aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

1.6 Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Rijksweg A58, het spoortraject Breda - Tilburg en het spoortraject Tilburg - Vught. Om die reden is de verantwoordingsplicht ingevuld. Aangezien slechts vier woningen worden gerealiseerd, zal er geen sprake zijn van een significante toename van het groepsrisico.

1.7 De coördinatieregeling wordt 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.

1.8 Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Er was aanvankelijk wel een zienswijze ingediend op de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning, maar die is ingetrokken.

De zienswijze had betrekking op de plaatsing van een raam waardoor men uitkijkt over de tuin en in het huis van reclamant. De initiatiefnemer en de reclamant hebben hierover afgesproken dat het glas in het slaapkamerraam gestraald wordt, zodat het zicht ontnomen wordt. Dit was voor reclamant aanleiding om de zienswijze in te trekken.

2.1 Het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd.

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

Kosten en dekking

Op dit bestemmingsplan is de grondexploitatiewet van toepassing. Er is met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten ten behoeve van de bijdrage aan de reserve bovenwijkse voorzieningen. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd en om die reden hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Voor de gemeentelijke plan- en apparaatskosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer leges betaald. Ook heeft de gemeente met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Schade als gevolg van dit bestemmingsplan, die op grond van afdeling 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door de initiatiefnemer. Gelet op het voorgaande 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. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Als er geen beroep wordt ingesteld, wordt het besluit in juli 2018 onherroepelijk.

Bijlagen

Digitaal ontwerpbestemmingsplan: <https://0855.ropubliceer.nl/?phID=85D361DC-888B-4EC9-AC9C-FAC7E5EDA0D4>

Tilburg, 13 maart 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. Aan de raad voor te stellen om het bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016, 3^e herziening (Minderbroederspad), dat de ontwikkeling van vier grondgebonden woningen in een bestaand bijgebouw mogelijk maakt, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 mei 2018.

de griffier,

voorzitter,