

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan "Heikant 2007, 6e herziening (De Nobelstraat)"

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van 46 koopwoningen aan De Nobelstraat in Tilburg. In het vigerende bestemmingsplan, Heikant 2007, is een heel specifiek bouwplan opgenomen voor deze locatie. Dit oude bouwplan is nooit gerealiseerd en intussen ligt er een nieuw ontwerp. Het nieuwe ontwerp past niet binnen de mogelijkheden van het vigerende plan Heikant 2007. De bouwvlakken zijn namelijk anders gepositioneerd en er bestaat beduidend meer ruimte voor groen. Om die reden is deze herziening nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen van maandag 15 oktober tot en met maandag 26 november 2018. Tijdens deze periode is door TenneT een zienswijze ingediend. Deze is echter weer ingetrokken, zodat op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

De gemeenteraad heeft op 1 juni 2015 de 'Woonvisie Tilburg 2015' vastgesteld, waarin als doelstelling is opgenomen om te voorzien in een compleet en gevarieerd palet aan woonmilieus als basis voor een voldoende gedifferentieerd woningaanbod. Met het bestemmingsplan "Heikant 2007, 6^e herziening (De Nobelstraat)" is het mogelijk om maximaal 46 eengezinswoningen in het groen-stedelijk woonmilieu te realiseren. Dit speelt in op de plaatselijke behoefte aan een gevarieerd woningaanbod. Daarnaast passen de beoogde woningen binnen de gemeentelijke bouwopgave in regionale context.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Heikant 2007, 6^e herziening (De Nobelstraat)", dat de bouw van maximaal 46 woningen aan de Nobelstraat mogelijk maakt, vaststellen.
2. De staat van wijzigingen vaststellen.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.
4. De Crisis- en Herstelwet van toepassing verklaren.

Argumenten

1.1 Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het plan goed inpasbaar.

Het stedenbouwkundige plan voor deze locatie is toegesneden op de bestaande groenstructuur. De keuze hiervoor leidt ertoe dat de aanwezige driedeling van het gebied herkenbaar blijft en er een wand met openingen ontstaat. Op deze manier ontstaat er een prettige afwisseling tussen groen en rood; de gesloten woonclusters worden afgewisseld door groene koffers. In deze koffers kan naast de bestaande bomen, ruimte worden gevonden voor wateropvang en buitenspelen.

1.2 De omgevingsdialog is zorgvuldig verlopen en er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 19 juni 2018 tijdens het projectenoverleg met de wijkraad een toelichting gegeven op de ontwikkelingen. De wijkraad is positief over het feit dat deze locatie eindelijk een nieuwe invulling zal krijgen. Vervolgens is er op 3 juli 2018 een inloopavond georganiseerd bij de KBO Heikant - Quirijnstok aan het Kreverplein 27 in Tilburg. Er waren 154 adressen in de directe omgeving uitgenodigd en zo'n 50 personen hebben de inloopavond bezocht. Circa de helft daarvan was aanwezig omdat ze interesse hadden in de koopwoningen.

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Hugo de Groot, telefoon (mobiel) 06 50066812

De stemming was overwegend positief en veel omwonenden zijn van mening dat het nieuwe plan een betere invulling is dan het oude plan. Daarin was namelijk meer bebouwing mogelijk en konden minder bomen gespaard blijven. Vragen die gesteld werden hadden o.a. betrekking op de verkeersafwikkeling, de ondergrondse kabels en leidingen in het gebied, de energieaansluiting van de woningen, de planning voor wat betreft de uitvoeringsfase en de plaats van de bushalte aan de Ingenhovenlaan. Deze vragen zijn ter plaatse beantwoord. Over de herinrichting van de openbare ruimte is in september 2018 nog een afzonderlijke informatieavond georganiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen van maandag 15 oktober tot en met maandag 26 november 2018. Tijdens deze periode is op 21 november 2018 door TenneT een zienswijze ingediend, waarin aangegeven werd om rekening te houden met de indicatieve zone rondom de aanwezige hoogspanningsleiding. Op 29 november 2018 heeft TenneT haar zienswijze weer ingetrokken, aangezien zij over het hoofd heeft gezien dat in de bestemmingsplanprocedure wel degelijk rekening is gehouden met deze zone. Vandaar dat geconcludeerd kan worden, dat tijdens de terinzageleggingstermijn geen zienswijzen zijn ingekomen.

1.3 Bij de verkavelingsstudie is boombehoud als uitgangspunt genomen.

Bij de verkavelingsstudie voor woningbouw aan De Nobelstraat zijn diverse scenario's uitgewerkt. De bestaande bomen zijn van dusdanige goede kwaliteit dat bij de scenario's voornamelijk gekeken is naar boombehoud. De twee scenario's verschilden in aantal woningen en de daarbij behorende te behouden/te kappen bomen. Bij het onderzoek is rekening gehouden met de vitaliteit van de bomen, met de bestaande kroonprojecties en de toekomstige kroonprojecties in relatie tot de nieuwe woningen. In alle varianten dienen nog steeds bomen gekapt te worden ten behoeve van de woningbouw, echter de meest waardevolle kunnen gespaard worden en op een goede manier ingepast worden in het verkavelingsplan. Het beeld dat ontstaat vanaf de Nobelstraat is een mooie afwisseling tussen woonblokjes in een parkachtige omgeving met volwassen bomen. Tijdens de aanlegwerkzaamheden zullen de bestaande bomen beschermd worden.

1.4 Er is voldoende ruimte in het plangebied om te voldoen aan de parkeereis.

Voor dit nieuwbouwplan zijn de meest actuele vastgestelde parkeernormen voor zone C van toepassing. Dit betekent o.a. dat er voor woningen met een bvo tussen 70 en 130m² 1,6 parkeerplaatsen per woning moeten worden aangelegd waarvan 0,30 bezoekersaandeel is. Er is voldoende ruimte in het plangebied om te voorzien in deze parkeerbehoefte.

1.5 Een ontheffing van de Wet geluidhinder (hogere waarden-besluit) is verleend.

Het college heeft de bevoegdheid om hogere grenswaarden vast te stellen. De ontwikkeling moet dan wel voldoen aan het gemeentelijke hogere waarde beleid. Dit is geborgd via de regels van het bestemmingsplan; vandaar dat het college een hogere waarden-besluit heeft genomen. De optredende geluidbelasting vanwege wegverkeer bedraagt maximaal 53 dB. Dit is de berekende geluidbelasting afkomstig van de Vlashoflaan. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB voor een binnenstedelijke situatie wordt niet overschreden.

1.6 Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoortraject Breda-Tilburg-Vught. Er wordt voldaan aan de randvoorwaarden zoals gesteld in de beleidsvisie externe veiligheid. De ruimtelijke ontwikkeling is niet strijdig met het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid. De raad is het bevoegd gezag om bij de vaststelling de externe veiligheidsrisico's te accepteren en de verantwoording voor het groepsrisico te nemen.

1.7 Het plan is economisch uitvoerbaar.

Kosten en dekking

Dit bestemmingsplan wordt vastgesteld ten behoeve van een te realiseren ontwikkeling op gemeentelijke grond. Het verhaal van kosten die de gemeente moet maken is 'anderszins verzekerd' door de gemeentelijke gronduitgifte. De leges voor ruimtelijke procedure en overige plan en apparaatskosten zitten (als

kostencomponent) in de grondexploitatie. Eventueel uit te keren tegemoetkomingen in planschade komen ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitatie. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 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 wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Bijlagen

- Digitaal ontwerpbestemmingsplan: zie [deze link](#)
- Staat van wijzigingen

Tilburg, 8 januari 2019

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, 6^e herziening (De Nobelstraat)", dat de bouw van maximaal 46 woningen aan de Nobelstraat mogelijk maakt, vast te stellen.
2. De staat van wijzigingen vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. De Crisis- en Herstelwet van toepassing te verklaren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 februari 2019.

de griffier,

voorzitter,