

Raadsvoorstel gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Theresia Loven Besterd 2016, 3^e herziening (Stedekestraat 72)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van 6 woningen aan de Stedekestraat 72 te Tilburg. Het plan bestaat uit de nieuwbouw van 2 woningen aan de Stedekestraat en het verbouwen van het bestaande pakhuis op het binnenterrein tot 3 woningen en een verlening van het pakhuis met 1 woning.



Tekeningen voorlopig ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 8 april 2019 tot en met maandag 20 mei 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn 3 zienswijzen binnengekomen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Theresia Loven Besterd 2016, 3^e herziening (Stedekestraat 72)' gewijzigd vaststellen;
2. De zienswijzen gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond verklaren;
3. De wijzigingen vaststellen conform de 'staat van wijzigingen bestemmingsplan Theresia Loven Besterd 2016, 3^e herz. (Stedekestraat 72)';
4. Besluiten dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER;
5. Geen exploitatieplan vaststellen;
6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Godelief Sperber, telefoon 013 542 91 47



Argumenten

1.1. Met deze ontwikkeling blijft een historisch pakhuis behouden

Met deze ontwikkeling wordt een historisch pakhuis bewaard en een toekomstbestendige herbestemming gegeven. Aan de straatzijde worden, binnen het bestaande lint, 2 grondgebonden woningen ontwikkeld. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan de woonbehoefte voor kleine huishoudens en starters op de woningmarkt.

1.2. De omgevingsdialog heeft geleid tot aanpassing van het plan

De initiatiefnemer heeft op 6 november 2018 een bijeenkomst belegd met de naaste burens uit de Stedekestraat 66, 68 en 70. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is door de omwonenden uit de Stedekestraat een schriftelijke reactie gegeven op het plan. In deze reactie is gewezen op de afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande ramen en zonnepanelen van de naastgelegen woning aan de Stedekestraat. Daarnaast is aangegeven dat de 2 nieuwbouwwoningen aan de straat niet passend zijn in het straatbeeld en het zicht op het historische pakhuis wegnemen. Als laatste hebben de bewoners hun zorgen geuit over het parkeren en de hoge parkeerdruk in de straat. Op 12 december 2018 is nog een informatiebijeenkomst geweest in een grotere setting met omwonenden uit de Stedekestraat en de Lange Nieuwstraat. Naar aanleiding van de reacties is het plan gewijzigd. De woningen aan de voorzijde worden aan de andere zijde van het perceel gesitueerd, zodat het zicht op het pakhuis behouden blijft en de afstand tot de bestaande woning aan de Stedekestraat 70 vergroot wordt tot 4,5m.

1.3. Er worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd en de ontwikkeling gaat niet ten koste van waardevolle of monumentale bomen

Op het terrein worden 8 parkeerplaatsen aangelegd. Er geldt ter plaatse een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning. Voor 6 woningen voldaan wordt aan de norm. De aanwezige bomen op het perceel worden gesnoeid. Het betreft hier geen waardevolle of monumentale bomen. De coniferen en struiken worden verwijderd.

1.4. Het groepsrisico kan worden verantwoord

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Breda - Tilburg - Vught en de Rijksweg A58. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen in de verantwoordingsplicht ingevuld. De raad accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico.

2.1 Er zijn 3 zienswijzen op het plan ingediend

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 25 maart 2019 tot en met 6 mei 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Binnen deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend. 2 zienswijzen zijn met name gericht op de vermindering van zonlicht in de tuin door dit bestemmingsplan. Er is een bezonningsstudie opgesteld. Hieruit blijkt dat de schaduwwerking ten gevolge van de nieuwe woningen ter plaatse van de woningen van deze reclamanten acceptabel is. Daarnaast is er 1 zienswijze binnengekomen, waarbij wordt gewezen op een recht van overpad dat door de woningen aan de Stedekestraat niet meer bereikbaar is. Deze zienswijze is gegrond en het plan is hierop aangepast (zie punt 3.1).

3.1 Het plan is naar aanleiding van een zienswijze gewijzigd

Naar aanleiding van een zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. Het bouwvlak ten behoeve van de woningen welke direct aan de Stedekestraat worden gesitueerd is kleiner gemaakt. Hierdoor blijft tussen het bouwvlak en het naastgelegen perceel een strook van 1m onbebouwd erf over. Op deze strook grond ligt een recht van overpad naar de percelen Stedekestraat 78 en Lange Nieuwstraat 217.

4.1 Er bestaat geen noodzaak tot het opstellen van een MER

In hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan is in voldoende mate inzicht gegeven in de milieugevolgen van deze ontwikkeling. Daarnaast zijn binnen het plangebied geen Natura2000 of NNN-gebieden aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van ca. 3 km. van het plangebied. Gezien deze afstand en de zeer beperkte externe invloed van de geplande ontwikkeling kunnen

negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-(beoordelings)procedure.

6.1 Vervroegde bekendmaking is gewenst

Omdat het plan gewijzigd wordt vastgesteld moet 6 weken worden gewacht voordat het vastgestelde plan ter inzage mag. Als gedeputeerde Staten van Noord-Brabant akkoord gaat met vervroegde publicatie kan een tijdswinst van tenminste twee tot maximaal 5 weken worden behaald.

Kosten en dekking

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wro jo. artikel 6.2.1a van het Bro hoeft in dit geval geen exploitatieplan te worden opgesteld. De kosten zijn anderszins verzekerd. Met betrekking tot de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit plan zijn door de initiatiefnemer leges en de bijdrage in het kader van de nota 'Systematiek Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen' betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een overeenkomst inzake het verhaal van tegemoetkomingen in planschade gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat 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.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan maken we bekend in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn.

Bijlagen

1. Het ontwerpbestemmingsplan Theresia Loven Besterd 2016, 3e herziening (Stedekestraat 72)', bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
2. Link naar het [digitale ontwerpplan >>](#)
3. Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Theresia Loven Besterd 2016, 3e herziening (Stedekestraat 72)

Tilburg, 20 augustus 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 'Theresia Loven Besterd 2016, 3^e herziening (Stedekestraat 72)' gewijzigd vast te stellen;
2. De zienswijzen gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren;
3. De wijzigingen vast te stellen conform de 'staat van wijzigingen bestemmingsplan Theresia Loven Besterd 2016, 3^e herziening (Stedekestraat 72)';
4. Er is geen noodzaak tot het opstellen van een MER;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 september 2019.

de griffier,

voorzitter,