

Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Leijpark-Koningshoeven 2008, 2e herziening (Professor van Buchemlaan 4)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor het realiseren van 28 appartementen en een horecagelegenheid (theehuis) aan de Professor van Buchemlaan 2-4 te Tilburg. Op deze locatie was voorheen het restaurant Etenstijd gevestigd dat enkele jaren geleden door brand is verwoest. Het huidige perceel is in het geldende bestemmingsplan bestemd voor Horeca. Het realiseren van de appartementen binnen deze Horeca bestemming is niet mogelijk. De horecagelegenheid (theehuis) wordt gerealiseerd buiten het bouwvlak. De appartementen krijgen een oppervlakte van gemiddeld 100m² GBO.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van maandag 29 juni tot en met maandag 10 augustus 2020 ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn derhalve ontvankelijk.



Ligging plangebied (gele belijning)



impressie appartementen + theehuis

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Doel van het plan is het juridisch-planologisch kader vast te leggen, waaraan de aanvraag om omgevingsvergunning voor het appartementengebouw en de horecagelegenheid kan worden getoetst.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Leijpark-Koningshoeven 2008, 2^e herziening (Professor van Buchemlaan 4), gewijzigd vaststellen en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijze met nummer 1 en 2 ongegrond te verklaren;
 - de ingebrachte zienswijze met nummer 3 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren;
 - de wijzigingen vast te stellen, zoals die zijn opgenomen in de bij dit voorstel gevoegde "Staat van wijzigingen";
2. Geen exploitatieplan vaststellen;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Ruud van Groenendaal, telefoon 013 542 94 33

Argumenten

1.1. Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar.

Dit deel van de stad is volop in ontwikkeling. Met de herontwikkeling van de oude vuilstort ten zuiden van het park, heeft het park aan de zuidzijde een nieuwe stedelijke wand gekregen in de vorm van het ouderencomplex de Leijhoeve en het Van der Valkhotel. Ook het ziekenhuis gaat uitbreiden, vernieuwen en transformeren en zoekt meer aansluiting met het park. Samen met de al wat langer geleden bouw van het Cenakel veranderd de positie van het park in het stedelijk weefsel dat omsloten wordt door stedelijke programma's met gebouwen en de bouw van volumes die passend zijn bij de maat en schaal van het park. Er ontstaat nu een park in de stad. Met een woongebouw en theehuis dat qua landschappelijke inpassing, stedenbouwkundige positionering en architectuur veel meer aansluit bij de sfeer van het park. Het woongebouw positioneert zich aan de rand van een bosstrook waardoor het zicht op het park vanaf de Prof. van Buchemlaan optimaal blijft. Het theehuis is kleiner van schaal en staat vrij in de ruimte en krijgt met haar terras een verblijfsfunctie in het park en sluit aan bij de padenstructuur van het park. Het theehuis kan een functie gaan vervullen als startpunt voor het park en als bestemming voor mensen die vanuit het ziekenhuis een rondje door het park willen lopen. Dit verhoogt de aantrekkelijkheid en gebruikswaarde van het park.

Door de functie, de positionering en de architectuur van het complex wordt de voormalige horeca locatie op een positieve manier getransformeerd en wordt er een waarde toegevoegd aan het park.

1.2. Het plan is landschappelijk inpasbaar.

In de jaren 1920 tot en met 1937 heeft tuinarchitect L.A. Springer meerdere keren een ontwerp voor het Leijpark gemaakt in opdracht van de gemeente. In de definitieve aanleg is een gemengde stijl van de Engelse landschapstijl te herkennen. Met de herontwikkeling van de locatie Etenstijd kan de toevoeging van een woongebouw met bijgebouw in een Engelse landhuisstijl het Leijpark ruimtelijk versterken doordat de voorruimte van het gebouw alsmede de waterberging van de gemeente zo ook meer betekenis krijgen als parktuinzone voor het woongebouw. Met de omgevingscommissie wordt overlegd over de inrichting van de tuin waarbij sprake is van een nieuwe entree naar het park en waarbij een lusvormig pad de aansluiting maakt met het park.



Impressie tuin/landschappelijke inrichting

1.3. De ingekomen zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond maar leiden niet tot aanpassing van het plan.

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn tijdig ingekomen en derhalve ontvankelijk. De ingebrachte zienswijzen 1, 2 en 3 hebben hoofdzakelijk betrekking op de volgende onderwerpen:

- a. in het verleden heeft college geen bebouwing noch uitbreiding van bestaande bebouwing willen toestaan,*
- b. verandering bestemming natuur in wonen leidt tot aantasting natuurwaarden park,*
- c. het ontbreekt de gemeente aan visie op het gebied,*
- d. geen eensluidende publicatie in Staatscourant en Gemeentebled,*
- e. de gemeenteraad wordt voor het blok gezet door het afzonderlijk verlenen van omgevingsvergunning voor het theehuis,*
- f. plan voldoet niet aan de Omgevingsvisie 2040,*
- g. bij het opstellen van het nieuwe plan dient rekening te worden gehouden met de uitgangspunten die zijn opgenomen in het oorspronkelijke bestemmingsplan,*
- h. tegen M.e.r.-besluit is geen bezwaar mogelijk maar het plan heeft wel impact op het Leijpark,*
- i. niet wordt aangegeven waarom het woongebouw en het theehuis qua landschappelijke inpassing, stedenbouwkundige positionering en architectuur meer aansluit bij de sfeer van het park,*
- j. door de bebouwing hebben omwonenden geen zicht meer op het Leijpark en wordt de kwaliteit van het park op zichzelf aangetast,*
- k. suggestie wordt gewekt dat sprake is van zorgappartementen,*
- l. bescherming bomen is niet goed geregeld in plan,*
- m. onjuiste toepassing van de regels,*
- n. omgevingsdialoog is niet goed gevolgd,*
- o. parkeernormen worden foutief toegepast,*
- p. twijfel aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan,*
- q. waardevermindering van de woningen,*
- r. de afzonderlijke procedure voor het verlenen van omgevingsvergunning voor het theehuis is relevant voor het voorgenoemde plan,*
- s. indiener van de zienswijze verzoekt om op grond van de Awb de (proces-) kosten te vergoeden.*

Voor wat betreft onderdeel h (M.e.r.) is indiener zienswijze 3 van mening dat het park/natuur te lijden heeft van overlast door de appartementenbewoners wegens het veroorzaken van geluid, licht, mobiliteit en warmte. Naar aanleiding van de zienswijze is daarom een aanvullende ecologische onderbouwing opgesteld. Uit de nadere onderbouwing blijkt dat de lichtuitstraling op de houtsingels zowel in de aanleg- als de gebruiksfase gering is.

Voor een uitgebreide samenvatting van de zienswijzen en het standpunt van de gemeente wordt verwezen naar de bijgevoegde "Nota van zienswijzen".

De zienswijze 1 en 2 zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen zijn ongegrond. Zienswijze 3 in de nota van zienswijzen is gedeeltelijk gegrond voor wat betreft punt 6 (M.e.r.). De aanvullende ecologische onderbouwing zal als bijlage worden toegevoegd aan de toelichting. Voor het overige is zienswijze 3 ongegrond. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan.

1.4. Ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan is nodig.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpplan is geconstateerd dat het bestemmingsplan enkele omissies bevat. De omissies hebben betrekking op de verbeelding waarbij geconstateerd is dat de belijning van het bouwvlak ontbreekt. Daarnaast heeft het Waterschap De Dommel verzocht de voorwaardelijke verplichting waterberging binnen de bestemming Horeca op te nemen. Deze ambtshalve wijzigingen leiden tot aanpassing van het plan. Zie hiervoor de "Staat van wijzigingen".

1.5. De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot gewijzigd plan.

Door initiatiefnemer is aangegeven in overleg te zijn met buurtbewoners. Op 3 december 2019 is vervolgens ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialoog een informatieavond gehouden in café Bet Kolen, Broekhovenseweg 111 te Tilburg en is de mogelijkheid geboden om schriftelijke reacties te sturen naar

het in de bewonersbrief aangehaalde e-mail adres. Tijdens de informatieavond is een toelichting gegeven op de aard en het doel van het bestemmingsplan. Daarnaast is het eerste concept van de verbeelding gepresenteerd en zijn impressies getoond van het plan. Daarbij is de gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. Diverse mensen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid een reactieformulier in te vullen. Deze reacties hadden betrekking op:

- De omvang en de locatie van de bebouwing;
- Verandering van uitzicht;
- Verkeersafwikkeling;
- Herinrichting van de hoofdingang van het park.

Op verzoek van een bewoner zijn aanvullende stukken toegestuurd en heeft een gesprek plaats gevonden.

Van de bijeenkomst en de antwoorden op de schriftelijk reacties is een verslag gemaakt en is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

1.6. Het plan voorziet in de parkeerbehoefte en leidt niet tot extra parkeerdruk.

Op basis van de Nota Parkeernormen Tilburg 2017 dient binnen het plangebied te worden voorzien in 59 parkeerplaatsen, welke bestaan uit de benodigde parkeerplaatsen voor de appartementen en de horecavoorziening. We hebben met de initiatiefnemer overeenstemming bereikt dat minimaal 6 bestaande parkeerplaatsen die momenteel in het park aanwezig zijn voor parkbezoekers op het perceel van initiatiefnemer worden aangelegd. Deze parkeerplaatsen worden aangelegd en onderhouden op kosten van de initiatiefnemer. Met de omgevingscommissie vindt overleg plaats over het inrichtingsplan. Het totaal aantal parkeerplaatsen dat wordt aangelegd komt hiermee op circa 65.

1.7. Er zijn geen Rijks- of provinciale belangen gemoeid met het plan.

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en past binnen de regionale woningbouwopgave. Er is dan ook geen reden geweest om vooroverleg te voeren met het Rijk en/of de provincie.

1.8. Er zijn hogere grenswaarden als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh) vastgesteld.

Het bestemmingsplan maakt het realiseren van appartementen die geluidgevoelig zijn mogelijk. Deze appartementen liggen binnen de geluidzone van de Professor van Buchemlaan, de Ringbaan Zuid, de Kempenbaan, de Ringbaan Oost en de Groenstraat. Voor de appartementen zijn akoestische berekeningen gemaakt waaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Maatregelen aan de bron zoals snelheidsverlaging en terugbrengen verkeersintensiteiten zijn redelijkerwijs niet mogelijk mede gelet op de functies van de wegen als stroomwegen en wijkontsluitingswegen. Ook het toepassen van geluidreducerend asfalt levert geen voldoende geluidreductie op. Verder is het aanbrengen van geluidsschermen of een geluidswal vanuit stedenbouwkundige en landschappelijke en financiële redenen niet acceptabel en deze verliezen tevens hun geluidafschermende werking ter hoogte van de Prof. van Buchemlaan met de Ringbaan-Zuid. Het vaststellen van een hogere grenswaarde is mogelijk omdat voldaan wordt aan het hogere waardenbeleid van de gemeente. Het ontwerpbesluit Hogere waarde heeft gelijk met het ontwerpbestemmingsplan voor de periode van zes weken ter visie gelegen. Er zijn tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geen zienswijzen ingediend. Het besluit Hogere grenswaarde is in mandaat vastgesteld.

1.9. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Door de initiatiefnemer zijn de relevante risicobronnen geïnventariseerd. Uit dit onderzoek volgt dat het plangebied is gelegen binnen het invloedgebied van de spoorlijn Breda-Tilburg en Rijksweg A58. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Beleidsvisie externe veiligheid Tilburg. Het aspect externe veiligheid legt geen beperkingen op aan het planvoornemen.

1.10. In de planvorming is rekening gehouden met het gemeentelijke bomenbeleid.

Binnen 15 meter van het plangebied zijn beschermwaardige bomen aanwezig. In het bestemmingsplan wordt geregeld dat alleen met een te verlenen omgevingsvergunning binnen een straal van 15 meter uit het hart van een beschermwaardige boom bouwwerken opgericht mogen worden. Ook geldt binnen deze straal een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

1.11 Plan houdt rekening met effecten van klimaatverandering.

Het waterbeleid is er op gericht om regenwater zoveel mogelijk op het eigen perceel op te vangen en te infiltreren in de bodem. De waterberging zal gerealiseerd worden middels één of meer Wadi's of andere infiltratie voorzieningen die ingepast worden binnen het plangebied. In de regels van het plan is een 'voorwaardelijke verplichting waterberging' opgenomen om te voldoen aan de waterbergingsverplichting zoals is vastgelegd in het Programma Water en Riolering (PWR) 2020-2023. Bij het verlenen van omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden voldaan aan de waterbergingsverplichting. Met de Omgevingscommissie vindt overleg plaats over de invulling van het perceel waarbij nieuw groen wordt aangelegd dat recht doet aan de Engelse landschapstijl van de nieuwe bebouwing en het achtergelegen Leijpark. Het aanleggen van het groen is in de regels van het plan geborgd via een voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing. Het plan voldoet hiermee aan de Omgevingsvisie Tilburg 2040.

1.12. Het project heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Op grond van artikel 7.17 Wet milieubeheer moet de gemeente bij de voorbereiding van dit besluit beslissen of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals de bouw van de appartementen en de horecagelegenheid, is m.e.r.-plichtig indien het bepaalde drempelwaarden overschrijdt. Dat is in deze niet het geval, zodat het opstellen van een m.e.r. niet aan de orde is. Uit een opgestelde aanmeldnotitie en milieuonderzoeken blijkt, dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Verder zijn binnen het plangebied geen Natura2000 of NNN-gebieden aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarom geen direct effect op de Natura2000- of NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is gelegen op een afstand van ca. 2,7 km van het plangebied. Met een AERIUS-berekeningen is aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura2000-gebieden.

2.1. Het kostenverhaal is op een andere wijze geregeld.

Zie hieronder onder 'Kosten en dekking'.

3.1. Om de ontwikkeling te versnellen, vragen we GS om instemming met vervroegde publicatie.

Omdat het plan gewijzigd wordt vastgesteld moet 6 weken worden gewacht voordat het vastgestelde plan ter inzage mag. Direct na vaststelling wordt het besluit aan Gedeputeerde Staten toegestuurd met het verzoek vervroegd te mogen publiceren. Als Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant akkoord gaat met vervroegde publicatie kan een tijdwinst van tenminste twee tot maximaal 5 weken worden behaald.

Kosten en dekking

De initiatiefnemer heeft een factuur voor de leges voor een planherziening betaald. Daarnaast heeft de gemeente met hem een exploitatieovereenkomst gesloten (inclusief vergoeding bovenwijkse voorzieningen) en is een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan (in ontwerp) vast te stellen. Gelet op het voorstaande is het plan economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Leijpark-Koningshoeven 2008, 2^e herziening (Professor van Buchemlaan 4) en het besluit Hogere Waarde worden bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn. Indieners van een zienswijze krijgen persoonlijk bericht. Het bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Bijlagen

- ontwerpbestemmingsplan Leijpark-Koningshoeven 2008, 2^e herziening (Professor van Buchemlaan 4), bestaande uit verbeelding, toelichting (met bijlagen) en regels (met bijlagen)

- link naar [het digitale \(ontwerp\)plan >>](#)
- nota van zienswijzen bestemmingsplan Leijpark-Koningshoeven 2008, 2^e herziening (Professor van Buchemlaan 4),
- staat van wijzigingen Leijpark-Koningshoeven, 2^e herziening (Professor van Buchemlaan 4)

Tilburg, 6 oktober 2020

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 Leijpark-Koningshoeven 2008, 2^e herziening (Professor van Buchemlaan 4), gewijzigd vast te stellen en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijze met nummer 1 en 2 ongegrond te verklaren;
 - de ingebrachte zienswijze met nummer 3 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren;
 - de wijzigingen vast te stellen, zoals die zijn opgenomen in de bij dit voorstel gevoegde "Staat van wijzigingen";
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 november 2020.

de griffier,

plaatsvervangend voorzitter,