

Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Piushavengebied 2009, 5^e herziening (De Mersjant)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend ten behoeve van de realisatie van het bouwplan "De Mersjant" aan de Koopvaardijstraat 13 t/m 29 (plaatselijk bekend als de 'Hopmans-locatie'). Om dit bouwplan te kunnen realiseren, worden nagenoeg alle aanwezige (bedrijfs)gebouwen gesloopt. Alleen de huidige woningen op de percelen Koopvaardijstraat 13, 21, 23 en 29 blijven behouden en worden in het bouwplan geïntegreerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 oktober 2020 tot en met 30 november 2020 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Impressies en ligging project



Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Piushavengebied 2009, 5^e herziening (De Mersjant)' vaststellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Het initiatief draagt bij aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het Piushavengebied en draagt bij aan de woningopgave in de stad.

Het beoogde bouwplan in dit gedeelte van het Piushavengebied betreft een binnenstedelijke herontwikkeling en inbreiding, c.q. een verdichting van het stedelijk gebied. Het aantal te realiseren wooneenheden (70) past ruimschoots binnen de gemeentelijke bouwopgave in regionale context. In de beoogde ontwikkeling is rekening gehouden met de woonmilieu(differentiatie)opgave. Zo voorziet het bouwplan 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 aan de stedenbouwkundige visie "Gebiedsontwikkeling Piushaven". Ook wordt voldaan aan het gemeentelijk hoogbouwbeleid.

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

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

1.2. In de planvorming is rekening gehouden met het gemeentelijk bomenbeleid.

Binnen 15 meter van het plangebied zijn beschermwaardige bomen aanwezig. Monumentale bomen, bomen met een ecowaarde en bomen met een hoofdwaarde noemen we samen 'beschermwaardige bomen'. 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.

1.3. Het plan voldoet aan de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017'.

Voor het plan is een parkeerbalans opgesteld. De parkeerbehoefte in de toekomstige situatie voor bewoners bedraagt 38 parkeerplaatsen. In het projectgebied zelf is rekening gehouden met de aanleg van 25 parkeerplaatsen. Hiermee wordt niet voldaan aan de parkeereis. Bij de berekening van de parkeerbehoefte wordt echter rekening gehouden met regulering en mobiliteitsplannen. Door toepassing van deelmobiliteit kan er een mobiliteitscorrectie plaatsvinden op grond van de mitigerende maatregelen die in het mobiliteitsplan voor het projectgebied worden voorzien (deelauto's – 'smart mobility' oplossing). Vastgelegd is dat er 4 deelauto's worden gefaciliteerd voor de toekomstige bewoners voor gezamenlijk gebruik. Hiermee kan een reductie worden toegepast van 16 parkeerplaatsen, waarmee de resterende behoefte van 13 parkeerplaatsen kan worden opgevangen.

1.4. Het bouwplan is mede via de omgevingsdialoog tot stand gekomen.

Ter uitvoering van het bepaalde in de door de raad vastgestelde Handreiking Burgerparticipatie heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden op 20 februari 2019. Tijdens deze bijeenkomst is aan de buurt een toelichting gegeven op het voorlopig ontwerp voor de projectlocatie. Tevens zijn de aanwezigen in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en opmerkingen te plaatsen ten aanzien van de planontwikkeling. Tevens is ter uitvoering van de Burgerparticipatie Piushaven (nadere uitwerking van de Handreiking) een planteam in het leven geroepen. Naast afvaardigingen van de gemeente en initiatiefnemer hebben 12 omwonenden hierin zitting genomen. Het planteam heeft verschillende keren vergaderd en uiteindelijk een gekwalificeerd advies uitgebracht. Mede naar aanleiding van de planteambijeenkomsten zijn gedurende het proces diverse aanpassingen aan het bouwplan doorgevoerd om de belangen van de omgeving te waarborgen. Het gaat hierbij onder andere om de trapsgewijze opbouw van de appartementencomplexen, maar ook om de realisatie van een groene wand (verticale tuin) tussen het bouwplan en de woningen aan de Clerxstraat. Deze groene wand volgt de contouren van de in het plangebied nog aanwezige bedrijfsbebouwing.



Impressie groene wand

1.5. Er kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. Hieruit blijkt, dat als gevolg van het verkeer op de gezoneerde weg Piusstraat de berekende geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Voor de 30 km/uur wegen Koopvaardijstraat en Piushaven geldt dat de hoogst berekende geluidbelasting 63 dB bedraagt. Daarmee wordt de richtwaarde van 48 dB overschreden; de berekende geluidbelasting is gelijk aan de maximaal aanvaardbare waarde van 63 dB. Om een aanvaardbaar geluidniveau in de woning te bereiken, worden aanvullende geluidmaatregelen toegepast. De op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid noodzakelijk te realiseren parkeervoorzieningen leiden nauwelijks tot akoestische knelpunten ter plaatse van de omliggende bestaande woningen. Alleen ter plaatse van de bestaande woning op het perceel Koopvaardijstraat 33 wordt in de avondperiode de richtwaarde overschreden. Dit wordt als acceptabel

beschouwd, omdat in de huidige situatie reeds parkeerterreinen rondom deze woning aanwezig zijn. De geluidspieken als gevolg van het gebruik van het parkeerterrein dat onderdeel uitmaakt van het beoogde bouwplan zullen niet anders of luider zijn dan de geluidspieken die reeds voorkomen in de huidige, feitelijke situatie. Er zal dus geen nieuwe, ernstigere geluidhinder optreden na realisatie van het bouwplan.

1.6. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen de invloedsgebieden van de Rijksweg A58 en de spoortrajecten 'Breda - Tilburg - Vught' en 'Breda - Tilburg – Boxtel'. Er wordt voldaan aan de randvoorwaarden zoals gesteld in de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid, waardoor geconcludeerd wordt dat het beoogde bouwplan past binnen dit beleidskader. Vanwege de afstand tussen deze risicobronnen en het plangebied leidt het beoogde bouwplan niet tot significante gevolgen voor het groepsrisico. Hierdoor is op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes een beperkte groepsrisicoverantwoording opgesteld, waarbij is ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het groepsrisico verantwoord.

1.7. 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 gebouwen voor (dag)recreatieve voorzieningen, 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 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 ligt op een afstand van ca. 3,5 kilometer van het plangebied. Met een AERIUS-berekening is aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura2000-gebieden.

1.8. De initiatiefnemer heeft gevraagd om een gecoördineerde besluitvorming over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Dit leidt tot één overzichtelijke, efficiënte en snellere procedure.

Op grond van artikel 3.30 Wro en de gemeentelijke verordening over het coördineren van besluiten 2010 kan een besluit over het bestemmingsplan gecoördineerd worden met een besluit over de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk. Dit leidt tot één overzichtelijke, efficiënte en snellere procedure. Het grootste verschil is de beroepsprocedure. In geval van beroep worden de besluiten aangemerkt als één besluit en rechtstreeks behandeld door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRVs). Zij moet binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift een oordeel geven. Bij toepassing van de coördinatieregeling lopen de procedure voor de omgevingsvergunning gelijk op 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 daarmee worden toegepast.

Kosten en dekking

Het bestemmingsplan 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 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 'Piushavengebied 2009, 5^e herz. (De Mersjant)' bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
2. Link naar [het digitale ontwerp bestemmingsplan >>](#)

Tilburg, 5 januari 2021

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, 5^e herziening (De Mersjant)' vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 januari 2021.

de griffier,

plaatsvervangend voorzitter,