

Staat van wijzigingen bestemmingsplan Heikant 2007, 8^e herziening (Lijnsheike 8) 28 februari 2023

1) Wijzigingen in de plantoelichting naar aanleiding van zienswijzen:

1a) De laatste twee paragrafen in 3.6.3 Nota 'Parkeernormen Tilburg 2017' worden vervangen door de onderstaande tekst en de hierin benoemde 'Aanvullende parkeermeting Lijnsheike 8(a) en erratum wordt toegevoegd aan bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan:

Met de komst van de beoogde woningen zal de parkeersituatie bij Lijnsheike 8 wijzigen. Het parkeeronderzoek wijst uit dat er op eigen terrein en op een aanvaardbare loopafstand voldoende parkeergelegenheid is. De parkeergelegenheid kan niet volledig op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit is echter wel een uitgangspunt in de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017'. Gemotiveerd afwijken hiervan is mogelijk, als er geen parkeeroverlast voor de omgeving ontstaat. Het uitgevoerde parkeeronderzoek (2020) en de aanvulling met erratum daarop (2022-2023) tonen aan dat er voldoende parkeergelegenheid is.

Inhoudelijk gaat het om het volgende:

Er is een tekort van 41 parkeerplaatsen:

Volgens de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017' omvat de parkeerbehoefte van de nieuwbouw 60 parkeerplaatsen. Binnen het schetsbouwplan wordt op eigen terrein voorzien in 29 parkeerplaatsen. Door de gewijzigde ligging van het parkeerterrein aan Lijnsheike vervallen daar 3 plekken. Ook moeten de 7 plekken die op het parkeerterrein bezet waren, op het voor het onderzoek maatgevend telmoment, opgeteld worden bij het aantal benodigde parkeerplaatsen. Het totaal aantal parkeerplaatsen dat niet op het eigen perceel kan worden gerealiseerd, komt hiermee uit op $(60-29)+3+7 = 41$ parkeerplaatsen.

Opvang tekort – restcapaciteit:

Om te voldoen aan de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017' moet zeker zijn dat er voldoende parkeerplek in de omgeving is, om parkeeroverlast te voorkomen. Dat is voldoende aannemelijk als in de directe omgeving van het plangebied structureel voldoende 'restcapaciteit' aanwezig is. Daarvan is sprake als de parkeerdruk, binnen een straal van 250 meter van de ontwikkeling, met toevoeging van de parkeerbehoefte van de ontwikkeling, onder 85% blijft. Dat wil zeggen dat maximaal 85% van de beschikbare parkeerplaatsen op de maatgevende onderzoeksmomenten bezet mag zijn. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met een acceptabele loopafstand voor diegenen die parkeren. Buiten de binnenstad geldt daarvoor een afstand van 100 – 200 meter.

Het parkeeronderzoek (Rapport Parkeeradvies Lijnsheike 8(a) Tilburg, 2020) is naar aanleiding van zienswijzen in 2022 aangevuld met het rapport 'Aanvullende parkeermeting Lijnsheike 8(a) Tilburg' (zie bijlagen). Ten tijde van het parkeeronderzoek in 2020 waren coronamaatregelen van kracht. Tijdens de aanvullende parkeermeting in het voorjaar van 2022 was er geen sprake meer van deze beperkingen, waardoor rekening gehouden is met meer verkeer en ook met de drukte op de vrijdagmarkt op het nabijgelegen Wagnerplein.

Uit het onderzoek blijkt dat de parkeercapaciteit binnen 100 meter van het plangebied onvoldoende is om de benodigde 41 parkeerplaatsen op te vangen. Binnen een afstand van 100 – 200 meter zijn ruim voldoende vrije parkeerplaatsen aanwezig om de 41 parkeerplaatsen op te vangen:

- Op de afstand tot 100 meter bedroeg de parkeerdruk op zaterdag 12 april tussen 10 en 12 uur 85%. Er was 1 parkeerplaats vrij voordat de bezettingsgraad van 85% bereikt zou worden.
Op de afstand tot 200 meter waren nog 60 plaatsen beschikbaar voordat de bezettingsgraad van 85% bereikt zou worden.
- Op de afstand tussen 100 en 200 meter was de parkeerdruk het hoogst op vrijdagmiddag tussen 12 en 14 uur. De parkeerdruk was daar 68%. Er waren tussen 100-200 meter afstand nog 45 plaatsen vrij voordat de bezettingsgraad van 85% bereikt zou worden.

Er is aangetoond dat in voldoende mate in de parkeerbehoefte van de ontwikkeling wordt voorzien.

1b) In paragraaf 3.6.4 'Verkeersaspecten in het plan' wordt de paragraaf 'Ontsluiting plangebied' vervangen door onderstaande tekst:

Het plangebied wordt ontsloten aan Lijnsheike. Op het terrein ten zuiden van het Pakhuis maakt het bestemmingsplan parkeren en doorgaand langzaam verkeer (fiets- en voetgangersverkeer tussen Benatzkystraat en Lijnsheike) mogelijk. Om onderstaande redenen staan de planregels autoverkeer tussen Benatzkystraat en Lijnsheike niet toe:

In het gebied De Heikant is er anno 2022 sprake van verkeersproblematiek, die onder andere te maken heeft met de verkeersaantrekkende werking van de winkels aan het Wagnerplein en de aanwezigheid van verkeer met een bestemming elders in de wijk. Om de huidige problemen met de verkeersafwikkeling aan te pakken wordt in 2023 een verkeerspilot uitgevoerd in de Heikant. De pilot heeft als doel te leiden tot maatregelen die de verkeersafwikkeling rond het Wagnerplein verbeteren en daarmee ook omliggende wegen ontlasten. De toegenomen aandacht voor de afwikkeling van het verkeer liep de laatste jaren gelijk op met de voorbereiding van het bestemmingsplan aan Lijnsheike, die begin 2020 al startte. Het plan Lijnsheike is daarbij ingestoken vanuit een lange termijn stedenbouwkundige visie: de woningen en appartementen worden gebouwd om mensen in de komende decennia te laten wonen. Om die reden was er in het ontwerpbestemmingsplan gekozen voor een situering van het pakhuis aan een 30km weg: de Benatzkystraat, die daarmee doorgetrokken zou worden naar Lijnsheike. De achterliggende stedenbouwkundige gedachte was dat in de ruimere toekomst mogelijk ook herstructurering plaatsvindt in het achterliggend gebied, waar momenteel ook oudere bedrijfspanden aanwezig zijn. Een ontsluiting via de haaks op Lijnsheike gelegen Benatzkystraat ligt vanuit die optiek voor de hand.

Deze lange termijn stedenbouwkundige visie botst met de huidige verkeersproblemen in de wijk en de zorgen van omwonenden. Om die reden staan de planregels voor de bestemming Verkeer en verblijf (gelegen ten zuiden van het Pakhuis) alléén parkeren en langzaam verkeer (zoals fietsers/voetgangers) toe. Het voormalige parkeerterrein van de woonwinkel blijft hiermee ook in de nieuwe situatie als parkeerterrein bestemd. Bij de realisatie van het project (en eventueel ook later in de toekomst) kunnen daardoor verkeersremmende of -werende maatregelen genomen worden.

2) Wijzigingen in de bijlagen van de plantoelichting naar aanleiding van zienswijzen:

2a) Aan bijlage 15 'Bewonersbrieven en gespreksverslagen' wordt het verslag van het gesprek tussen de initiatiefnemer en de eigenaar van Lijnsheike 17 d.d. 10 juni 2022 toegevoegd;

2b) Aan bijlage 6 'Rapport parkeren' wordt de 'Aanvullende parkeermeting Lijnsheike 8(a) Tilburg' toegevoegd.

3) Wijzigingen regels naar aanleiding van zienswijzen:

3a) De schuin gedrukte en onderstreepte tekst in artikel 3.1.1 lid a wijzigt als volgt:

'verkeersvoorzieningen t.b.v. *wegverkeer en verblijf*, waarbij het aantal rijstroken niet meer dan 2 bedraagt;' wordt vervangen door:

'verkeersvoorzieningen t.b.v. *langzaam verkeer, parkeren* en verblijf, waarbij het aantal rijstroken niet meer dan 2 bedraagt;

4) Ambtshalve wijzigingen van de planregels:

4a) De schuin gedrukte tekst wordt toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan:

Artikel 4.6.4 'Binnenplans afwijken t.b.v. aantal zorgwoningen':

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in 4.5.1, *in samenhang met het bepaalde in 4.1.2 lid 3*, ten behoeve van het minimaal aantal zorgwoningen indien er sprake is van de huisvesting van een persoon die eerder een geïndiceerde zorgbehoefte heeft afgenomen van een met de gemeente Tilburg gecontracteerde zorgpartij.

Artikel 4.5.1 'Strijdig gebruik':

- het ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gebruiken van minder dan 18 van de gerealiseerde woningen als sociale huurwoning;

- het ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gebruiken van minder dan 9 van de sociale huurwoningen als zorgwoning, tenzij het college van burgemeester en wethouders een appellabel besluit genomen heeft, waaruit een ander aantal minimaal als zorgwoning te gebruiken zorgwoningen blijkt.

4b) Onderstaande schuin gedrukte tekst wordt toegevoegd aan de planregels van het ontwerpbestemmingsplan:

Artikel 1 'Begrippen':

Middeldure huurwoning: Een huurwoning voor middeldure huur zoals bedoeld in de Verordening Middenhuur Tilburg 2019 zoals vastgesteld d.d. 3 juni 2019.

Artikel 4.1.2 'Aanduidingen':

- ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' binnen de voor 'Wonen' aangewezen gronden is sprake van minimaal 6 woningen die als middeldure huurwoning worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;

Artikel 4.5.1 'Strijdig gebruik':

- het ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gebruiken van minder dan 6 van de gerealiseerde woningen als middeldure huurwoning;

5) Ambtshalve wijzigingen in de plantoelichting

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de tekst in paragraaf 3.4 'Volkshuisvesting' aangepast. De alinea onder de kop 'Appartementen' wordt vervangen door de onderstaande tekst:

Appartementen

De toevoeging van nieuwe appartementen is op deze locatie gewenst omdat deze omgeving zich uitstekend leent voor het huisvesten van zorgcliënten. Daarnaast dragen de appartementen in het sociale segment en in het middeldure huursegment bij aan de opgave voor het huisvesten van starters en senioren. De locatie is voor senioren gunstig gelet op de nabijheid van voorzieningen. De Verordening 'Middenhuur Tilburg 2019' stelt dat bij woningbouwontwikkelingen van meer dan 50 woningen minimaal 10% als middeldure woning moet worden ontwikkeld. In de planregels is vastgelegd dat minimaal 6 van de appartementen beschikbaar komen in de categorie middenhuur.