

Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Groeseind 2017, 2e herziening (Groeseindstraat 40)

Aanleiding

Door BACH Architects is namens de initiatiefnemer een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van twee woningen aan de Groeseindstraat 40 te Tilburg. Op het perceel staat nu een garagebox met daarnaast een inrit naar het achtergelegen terrein. De huidige bebouwing op het perceel is van lage kwaliteit en draagt evenmin bij aan de uitstraling/kwaliteit van de Groeseindstraat. Het plan bestaat uit een blokje van twee in elkaar grijpende grondgebonden woningen. De rechter (zuidwestelijk gelegen) woning is gelegen boven de onderdoorgang die toegang biedt tot het achtergelegen terrein.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van maandag 19 april 2021 tot en met maandag 31 mei 2021. Tegen het bestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. Achteraan dit raadsvoorstel zijn toegevoegd: een situatietekening van het plangebied, een luchtfoto van het plangebied en een visualisatie nieuwbouw in bestaande straatwand.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Groeseind 2017, 2e herziening (Groeseindstraat 40) vaststellen waarmee de bouw van twee woningen mogelijk wordt gemaakt en daarmee:
 - zienswijzen 1, 2, en 3 ongegrond te verklaren en zienswijze 4 niet-ontvankelijk te verklaren conform bijlage 2 Nota van zienswijzen;
 - de wijzigingen vaststellen conform bijlage 3 Staat van wijzigingen
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar en er worden ook duurzaamheidsmaatregelen getroffen.

Het plan bestaat uit een blokje van 2 in elkaar grijpende grondgebonden woningen. Ze hebben elk 3 bouwlagen en een ontsluiting aan de Hoefstraat. De rechter (zuidwestelijk gelegen) woning is gelegen boven de onderdoorgang die de eigen parkeerplaats en de overige garageboxen ontsluit. De linker woning heeft 3 bouwlagen inclusief de begane grond. Daardoor ontstaan 2 bouwhoogtes van 3 en van 4 bouwlagen. De 4e bouwlaag is terugliggend uitgevoerd. Daardoor maakt het blokje als totaal een mooie overgang van het bestaande appartementenblok (Groeseindstraat 42) met een gedeeltelijk terugliggende 5e laag aan de rechter zijde, naar de nieuwe rechter woning met terugliggende 4e laag, naar de nieuwe linker woning in 3 lagen en de geschakelde woningen (Groeseindstraat 38 e.v.) in 2 lagen met langskap aan de linker zijde. De linker nieuwe woning heeft een tuin op het zuidoosten, de rechter nieuwe woning heeft een dakterras op het zuidoosten. In het kader van duurzaamheidsmaatregelen worden de platte daken van de nieuwe woningen uitgevoerd als sedumdak. Op de platte daken van de bijgebouwen worden zonnepanelen geplaatst. Verder zullen de woningen moeten voldoen aan de duurzaamheidseisen van het Bouwbesluit.

1.2. De omgevingsdialog heeft niet geleid tot aanpassingen.

De initiatiefnemer heeft omwonenden schriftelijk ingelicht over het plan. Helaas is het vanwege de coronamaatregelen niet mogelijk geweest om een bewonersavond te organiseren. In de bewonersbrief is uitleg gegeven over het bouwplan en is met een straatbeeldtekening en concept visualisatie de locatie en het bouwplan inzichtelijk gemaakt. Ook is hierbij de mogelijkheid geboden om binnen 4 weken zowel schriftelijk, via e-mail of telefonisch/persoonlijk nadere informatie te vragen en/of eventuele bezwaren/opmerkingen kenbaar te maken. Het merendeel van de omwonenden heeft geen reactie gegeven. De direct aansluitende burens aan de Groeseindstraat 36 en 42e hebben vragen gesteld over o.a. parkeren, zonlicht, uitzicht vanuit het zijraam van het terras/balkon van het appartement, geluidsoverlast van bestaande poort. In vervolgesprekken met de burens en uit aanvullende tekeningen is gebleken dat er geen sprake is van beperking van het zonlicht ten aanzien van de grondgebonden woning Groeseindstraat 36 en er -gelet op de terugliggende 5e bouwlaag-

ook geen beperking is van het uitzicht vanuit het zijraam ter hoogte van het terras/balkon van appartement Groeseindstraat 42e. Voldaan wordt aan het parkeerbeleid met het realiseren van (afgerond) 2 parkeerplaatsen. Eén parkeerplaats wordt op eigen perceel gerealiseerd in een garagebox. De tweede parkeerplaats wordt gerealiseerd door een gedeelte van de bestaande inritconstructie ter hoogte van de te slopen garagebox te verwijderen en hierbij een extra parkeervak op de openbare weg aan te leggen. De bestaande poort ter hoogte van de onderdoorgang wordt vervangen.

Op 19 januari 2021 heeft de initiatiefnemer brieven in de omgeving verspreid in het kader van de omgevingsdialoog. Met de architect is vooraf overleg geweest over de inhoud van de te verspreiden brief en is gekeken naar het bezorgingsgebied van de brief. Zoals hierboven aangegeven heeft de architect namens de initiatiefnemer naar aanleiding van vragen van de burens met hen contact opgenomen en heeft hun vragen beantwoord. Verder wordt verwezen naar het uitgebreide verslag met bijbehorende tekeningen.

1.3. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Breda-Tilburg-Den Bosch en van de rijksweg A58. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de verantwoording van het groepsrisico.

1.4. De ingebrachte zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het plan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. Drie zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en zijn zodoende ontvankelijk. De vierde zienswijze is volgens datum poststempel ingediend op 7 juni 2021 terwijl de datum van indienen van de zienswijze liep tot en met 31 mei 2021. De vierde zienswijze is derhalve niet-ontvankelijk. De drie zienswijzen hebben betrekking op de parkeerdruk in de omgeving, beperking daglichttoetreding, bouwhoogte, vrees kamerverhuur, overlast tijdens de bouw.

In de beantwoording van de zienswijzen wordt aangegeven dat:

- met het realiseren van 2 parkeerplaatsen voldaan wordt aan de Nota Parkeernormen Tilburg 2017,
- ten behoeve van de bezonning is een bezonningsstudie opgesteld waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de Haagse Norm en de schaduwwerking van het nieuwe bouwplan beperkt wordt tot uiterlijk 11.00 uur 's ochtends;
- de bouwhoogte van 12,5m is ruimtelijk/stedenbouwkundig acceptabel gelet op de overgang tussen bestaande hoogbouw (5-lagen) en laagbouw (2-lagen met kap),
- op basis van het gewijzigde beleid d.d. 25 september 2020 is het verlenen van een kamerverhuurvergunning voor 3 of meer personen niet mogelijk en
- voor wat betreft beperking van overlast tijdens de bouw zal bezwaarmaker in overleg moeten gaan met de aannemer.

De bezonningsstudie wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan en heeft geen rechtsgevolgen ten aanzien van de regels en/of verbeelding. Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan is derhalve niet van toepassing.

Voor de uitgebreide beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar bijlage 2 nota van zienswijzen en bijlage 3 Staat van wijzigingen.

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

Voor de ontwikkeling is een vormvrije mer-beoordeling opgesteld. Hierin is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van het voornemen. Gelet op de kenmerken van het plan, de locatie van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten is geconcludeerd dat het plan niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Kampina & Oisterwijkse Vennen en ligt op 3,9 km van het plangebied. Er is geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-(beoordelings)procedure of m.e.r.-procedure. Inmiddels is (gemandateerd) besloten om geen milieueffectrapport voor dit plan op te stellen.

2.1. Het kostenverhaal is op andere wijze verzekerd.

Vaststelling van een exploitatieplan is niet vereist, omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, zoals vermeld onder 'Kosten en dekking'.

Kosten en dekking

De initiatiefnemer heeft een factuur voor de leges van de planherziening betaald. Daarnaast heeft de gemeente met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten voor de bijdrage in het kader van de vergoeding bovenwijkse voorzieningen. Ook is met de initiatiefnemer een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan vast te stellen. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten gedekt.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Groeseind 2017, 2e herziening (Groeseindstraat 40)' wordt 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 de zienswijze krijgen persoonlijk bericht. Het bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Bijlagen

1. ontwerpbestemmingsplan 'Groeseind 2017, 2e herziening (Groeseindstraat 40)':
Link naar het [digitale \(ontwerp\)plan >>](#)
2. Nota van zienswijzen bestemmingsplan Groeseind 2017, 2^e herziening (Groeseindstraat 40)
3. Staat van wijzigingen bestemmingsplan Groeseind 2017, 2e herziening (Groeseindstraat 40)

Tilburg, 7 september 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
de secretaris, de burgemeester,



Situatietekening plangebied



luchtfoto plangebied



Visualisatie nieuwbouw in bestaande straatwand

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

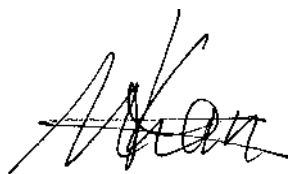
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Groeseind 2017, 2e herziening (Groeseindstraat 40) vast te stellen waarmee de bouw van twee woningen mogelijk wordt gemaakt en daarmee:
 - zienswijzen 1, 2, en 3 ongegrond te verklaren en zienswijze 4 niet-ontvankelijk te verklaren conform bijlage 2 Nota van zienswijzen;
 - de wijzigingen vast te stellen conform bijlage 3 Staat van wijzigingen
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 november 2021.

de griffier,



voorzitter,

