

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Groeseind 2017, 3e herziening (Veldhovenring 37-39)

Aanleiding

KV06 B.V. heeft op 26 augustus 2020 een verzoek ingediend om herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van een woongebouw aan de Veldhovenring 37-39 in Tilburg. Op de planlocatie bevindt zich de oude directeurswoning behorend bij de voormalige Wilhelminaschool. Deze wordt gesloopt om plaats te maken voor het woongebouw. Het plan biedt ruimte aan 25 gestapelde huurwoningen, waarvan 10% in de categorie middeldure huur. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 2 januari tot en met 13 februari 2023. In de genoemde periode zijn zes zienswijzen ingekomen, afkomstig van 27 verschillende adressen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Groeseind 2017, 3^e herziening (Veldhovenring 37-39), dat de ontwikkeling van woningbouw mogelijk maakt, gewijzigd vaststellen en daarmee:
 - a. de ingebrachte zienswijze met nummer 6.5 gedeeltelijk gegrond verklaren overeenkomstig de nota van zienswijzen in bijlage 2;
 - b. de overige ingebrachte zienswijzen ongegrond verklaren overeenkomstig de nota van zienswijzen in bijlage 2;
 - c. de wijzigingen vaststellen overeenkomstig de staat van wijzigingen in bijlage 3;
 - d. af te kijken van de Bomenverordening 2021 ten behoeve van het verplanten of de kap van vijf bomen in de zone met klimaatwaarde, onder voorwaarde dat er voorafgaand aan een mogelijk besluit over de kap een verplantbaarheidsonderzoek wordt verricht;
2. Geen exploitatieplan vaststellen;
3. Gedeputeerde Staten verzoeken om vervroegde bekendmaking;
4. De Crisis- en Herstelwet van toepassing verklaren.

Argumenten

1.1. Het bestemmingsplan draagt in kwantitatieve en kwalitatieve zin bij aan vervulling van de gemeentelijke woningbouwopgave.

Op basis van het coalitieakkoord 'Meer voor elkaar' voor de raadsperiode 2022-2026 en de 'Woonagenda 2020-2025' streven we bij nieuwe bouwplannen in de gemeente naar de realisatie van voldoende betaalbare en passende huur- en koopwoningen. We zetten bij nieuwbouw op het niveau van de gemeente in op minimaal 35% sociale huur en lage middenhuur, te bouwen door de woningcorporaties. Daarnaast zetten we in op de realisatie van minimaal 10% particuliere middenhuur. Voor de gemeente als geheel houden we aan deze percentages vast, maar per gebied kan dit verschillen.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 10% particuliere middeldure huurwoningen. Dit aandeel is in 2020 als randvoorwaarde gesteld voor medewerking aan het plan, in overeenstemming met de Verordening Middenhuur Tilburg 2019 en de Woonagenda Tilburg 2020-2025. Uitgangspunt op grond van het woonbeleid was dat grote ontwikkelingen (vanaf 50 woningen) voorzien in 10% middeldure huur en 20% sociale huur. Bij ontwikkelingen tot 50 woningen kon maatwerk worden toegepast. Gelet op de omvang van het plan (maximaal 25 woningen) is daar in dit geval een beroep op gedaan en wordt er uitsluitend 10% middeldure huur geëist. Door de toevoeging van middeldure en dure woningen levert deze ontwikkeling een goede bijdrage aan de behoefte in het woningmarktgebied Oud Noord. De doelgroep betreft jongvolwassenen (één- of tweepersoonshuishoudens). Voor ten minste 10% van de appartementen gelden de uitgangspunten van de Verordening middenhuur Tilburg 2019. Deze woningen dragen bij aan de opgave betaalbaar wonen in Tilburg. Om te borgen dat de middeldure huurwoningen voorzien in voldoende kwaliteit zijn in de Verordening middenhuur Tilburg 2019 tevens kwaliteitseisen opgenomen waar de middeldure huurwoningen aan zullen moeten voldoen.

1.2. Het plan is stedenbouwkundig goed ingepast.

Het oorspronkelijke plan bestond uit een woontoren op de hoek van het park en de Veldhovenring, bestaande uit plaatselijk 8 bouwlagen. Het gebouw zou in stedenbouwkundig opzicht dienen als oriëntatiepunt op de hoek van de Veldhovenring. Door de beperkte footprint en de situering op de zuidwesthoek van het perceel werd beoogd om het park te vergroten. Er zou ruimte komen voor zoveel mogelijk groen op de binnenplaats, wat aan zou sluiten op het bestaande park.

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog heeft de ontwikkelaar echter gestudeerd op een alternatief plan. Veel omwonenden vonden een gebouw met 8 bouwlagen te hoog. Daarbij was er weinig draagvlak voor een verruiming van het park. Enkele omwonenden vreesden daardoor voor een verminderde sociale controle. Het herziene plan bestaat uit een aangepast ontwerp met een ruimer bouwvlak, maar biedt ruimte aan maximaal 6 bouwlagen in plaats van 8. Het betreft een trapsgewijs gebouw met daktuinen, waarvan de hoogte in de richting van de woningen aan de Groeseindstraat wordt afgebouwd tot maximaal 2 bouwlagen. Van een deel van de woningen wordt de entree aan het park gesitueerd om een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid en de sociale controle op het park. Deze woningen zullen bestaan uit maisonnettes (appartementen met een verdiepingvloer). Het gebouw zal minder diep worden dan voorheen door het verplaatsen van de noodtrap en het vervallen van de galerij. De indeling van de woningen wijzigt hierdoor en er zal een mix ontstaan van appartementen van minimaal 50 m², maisonnettes van ca. 60 m² en grotere appartementen tot 80m². Dit zorgt voor meer variatie in de woningen en een diversiteit in de doelgroep.

Tussen de woningen in de voormalige Wilhelminaschool en de nieuwbouw aan de Veldhovenring 39 wordt een gedeelde groene buitenruimte gerealiseerd. Ook op de daktuinen komt een vaste groene invulling, niet alleen ter bescherming van het lokale klimaat maar ook omwille van de privacy in omliggende woningen en tuinen. Dit wordt geborgd via een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Naar aanleiding van het laatste overleg met de Omgevingscommissie studeert de architect van de ontwikkelaar nog op de detailuitwerking van het bouwplan.

1.3. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van cultuurhistorische waarden.

Voor wat betreft cultuurhistorie is het plan voor de ontwikkeling van het woongebouw aan de Veldhovenring 39, op de plek van de voormalige directeurswoning, beoordeeld in samenhang met het plan voor de herontwikkeling van de Wilhelminaschool aan de Veldhovenring 37. De Wilhelminaschool en de directeurswoning niet zijn aangewezen als gemeentelijk monument en genieten dus geen formele bescherming tegen sloop. Aanwijzing als monument is vanuit cultuurhistorische overwegingen ook niet geadviseerd. Er is een afweging gemaakt tussen behoud van gebouwen met enige cultuurhistorische waarde en het creëren van ruimte voor woningbouw en er is een goede balans gevonden door de school te behouden en te herontwikkelen tot woningbouw en op de plek van de directeurswoning een nieuw woongebouw mogelijk te maken. Daardoor is er geen sprake van een onevenredige aantasting van cultuurhistorische waarden. De woningen in de Wilhelminaschool worden inmiddels bewoond.

1.4. De ontwikkelaar heeft voldaan aan de verplichting om een omgevingsdialoog te voeren.

In april 2021 heeft de ontwikkelaar Kragt Vastgoedontwikkeling B.V. een brief verspreid aan omwonenden over het beoogde bouwplan. In verband met de landelijke maatregelen voor Covid-19 kon op dat moment geen informatieavond georganiseerd worden. Het toenmalige plan riep veel reacties op. Naar aanleiding van een brief van omwonenden aan de gemeente is de wethouder Ruimtelijke Ordening op locatie gaan kijken en hebben omwonenden een toelichting gegeven op de bezwaren. Dit eerste deel van de omgevingsdialoog vormde aanleiding voor de ontwikkelaar om verder te studeren op een plan dat kan rekenen op meer draagvlak in de buurt. Dat is gebeurd in een traject met omwonenden dat is begeleid door Beeck Ruimtemakers. Er heeft een buurtgesprek plaatsgevonden op 16 september 2021. Vervolgens zijn er een informatieavond georganiseerd op 5 april 2022. Tot slot heeft de ontwikkelaar zelf een informatieavond georganiseerd op 28 juni 2022. Omwonenden blijven op een aantal punten kritisch op het plan. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de vragen en opmerkingen die tijdens de laatste informatieavond aan bod zijn gekomen over o.a. de bescherming van bomen, de hoogte van het gebouw, hittestress, parkeren en soortenbescherming. In argument 1.2 is beschreven hoe het plan is aangepast naar aanleiding van de omgevingsdialoog.

1.5. De ingebrachte zienswijzen zijn overwegend ongegrond. Eén van de zienswijzen leidt tot een wijziging in de toelichting.

Voor een volledig overzicht van de zienswijzen en de beoordeling daarvan wordt verwezen naar bijlage 2 - Nota van zienswijzen. De ingebrachte zienswijzen hebben hoofdzakelijk betrekking op de bouwmassa en de stedenbouwkundige inpasbaarheid daarvan, effecten op de biodiversiteit, het lokale klimaat en de monumentale eik nabij het plangebied. Ook onderwerpen zoals de cultuurhistorische waarde van de directeurswoning, privacy en parkeren komen aan bod.

1.6. De voorbereiding van dit plan is gestart voordat de Bomenverordening 2021 werd vastgesteld.

Het principebesluit van de Stuurgroep SO dateert van 17 april 2020 en de aanvraag herziening bestemmingsplan van 26 augustus 2020, beide van vóór de vaststelling van de Bomenverordening 2021. Er zijn destijds geen voorwaarden gesteld aan het bouwplan in relatie tot de bomen in de tuin van de directeurswoning, omdat die op grond van de toen geldende Bomenverordening wel mochten worden gekapt. Tijdens de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft de ontwikkelaar, mede naar aanleiding van de omgevingsdialoog, verder gestudeerd op een stedenbouwkundig plan dat goed past op deze locatie. Zie ook de toelichting bij argument 1.2. In het plan dat tot stand gekomen is wordt het woongebouw gesitueerd ter plaatse van de voormalige directeurswoning en de tuin waar de vijf bomen staan, zodat er tussen het nieuwe woongebouw en de voormalige Wilhelminaschool, waar recent woningen zijn gerealiseerd, een nieuwe binnentuin kan worden aangelegd. Er ontstaat op die manier een kwalitatieve gemeenschappelijke buitenruimte en een prettig woon- en leefklimaat voor de huidige en toekomstige bewoners. Met omliggende woningen is ook rekening gehouden door middel van deze situering en de afgetrapte bouwhoogte. Dit betekent wel dat de vijf bomen in de tuin van de voormalige directeurswoningen niet kunnen worden behouden.

1.7. De klimaatwaarde van de aanwezige bomen wordt in het plangebied behouden

Het doel van de aanwijzing van bomen met klimaatwaarde in de Bomenverordening 2021 is om het lokale klimaat te beschermen en ervoor te zorgen dat er binnen de ringbanen voldoende (natuurlijke) verkoeling is afkomstig van bomen en groen.

Voorafgaand aan een mogelijk besluit over de kap van een of meer van de aanwezige bomen met klimaatwaarde dient een verplantbaarheidsonderzoek te worden verricht. In het onderzoek worden naast de slagingskans op duurzame verplanting binnen het plangebied ook de boomsoort, conditie en kwaliteit van de bomen opgenomen. Voor bomen met een matige tot slechte slagingskans en/of kwaliteit kan een vergunning worden afgegeven om de boom te rooien. Uitgangspunt daarbij is: "verplanten, tenzij". Indien de verplanting een voldoende slagingskans heeft en de boom van voldoende kwaliteit is, wordt enkel een vergunning afgegeven voor de verplanting van de boom.

Om te compenseren voor de bomen met klimaatwaarde wordt er binnen deze ontwikkeling voorzien in de aanleg van een binnentuin en een daktuin. In de binnentuin worden bomen herplaatst of nieuw geplant die samen een kroonbedekking bieden van in zijn totaliteit tenminste 175 m² in volgroeide staat. Voor het planten van nieuwe bomen geldt het uitgangspunt dat gekozen wordt voor bomen van een kwaliteit, die de beoogde doelstelling het snelst en meest duurzaam bereikt. Dit wordt aangetoond in het inrichtingsplan. In de nieuwe binnentuin en op de daktuinen is voldoende ruimte om in de eindsituatie dezelfde klimaatwaarde terug te brengen als nu aanwezig is in de tuin van de voormalige directeurswoning. Onderaan is dit met een luchtfoto verduidelijkt. Via een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan is verzekerd dat de ontwikkelaar het inrichtingsplan nader uitwerkt, aanlegt en vervolgens duurzaam in stand houdt.

1.8. Er wordt een aangepast proces gevolgd om het definitieve inrichtingsplan te kunnen beoordelen op klimaatwaarde.

In de toelichting van het bestemmingsplan is een voorlopig ontwerp van de binnentuin opgenomen. Dit inrichtingsplan moet op grond van de voorwaardelijke verplichting nader uitgewerkt worden en ter goedkeuring worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen. De bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen is gemandateerd aan het afdelingshoofd van Dienstverlening, maar in dit geval is afgesproken dat het college zelf een standpunt inneemt over de klimaatwaarde van het inrichtingsplan. Het college zal de raad hierover tevens informeren.

1.9. Het is niet mogelijk om de bomen te kappen op grond van de Bomenverordening 2021.

Op grond van de Bomenverordening 2021 dient er sprake te zijn van een zeer zwaarwegend algemeen maatschappelijk belang om een boom met klimaatwaarde te mogen kappen. Reguliere woningbouw (in dit geval 10% middeldure huur en 90% vrije sector) wordt tot op heden niet als zeer zwaarwegend algemeen maatschappelijk belang gezien. Er wordt gewerkt aan een evaluatie van de Bomenverordening en onderzocht of er concreter invulling kan worden gegeven aan wat als zeer zwaarwegend algemeen maatschappelijk belang wordt aangemerkt. Met dit bestemmingsplan lopen we daar niet op vooruit. Er wordt om die reden gemotiveerd (zie argumenten 1.6 t/m 1.9) afgeweken van de Bomenverordening 2021.

1.10. De bomen in de openbare ruimte, waaronder een monumentale eik, blijven duurzaam behouden.

Binnen een afstand van 15 meter tot het plangebied staan twee bomen in het Groeseindpark. Het gaat om een monumentale zomereik en een beschermwaardige esdoorn. Deze bomen worden door middel van het voorliggende bestemmingsplan beschermd en zullen duurzaam worden behouden.

Voor de monumentale zomereik is een boomeffectanalyse uitgevoerd. Door maatregelen te treffen kan het bouwplan doorgang vinden en kan duurzaam voortbestaan van de eik gegarandeerd worden. Zo zal bijvoorbeeld ontgraving plaatsvinden tot maximaal 75 cm buiten de erfgrans, wordt de bouwkraan opgesteld op eigen terrein en wordt de boom beschermd door middel van bouwhekken en rijplaten waar nodig. Voor de benodigde werkruimte wordt de kroon aan de gevelzijde op circa 3 meter uit de gevel gesnoeid door een gecertificeerd boomverzorgingsbedrijf.

Voor de beschermwaardige esdoorn was geen onderzoek nodig om te kunnen concluderen dat de nieuwbouw kan worden gerealiseerd zonder schade aan de boom. Deze boom staat weliswaar binnen 15 meter van het plangebied, maar gezien de grootte van de boom is een risico op voorhand uit te sluiten.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan bevat een verbod om zonder vergunning werken en werkzaamheden uit te voeren of te bouwen binnen een straal van 15 meter rondom beschermwaardige bomen. Op basis van die regels kunnen alle maatregelen die nodig zijn om de beschermwaardige bomen duurzaam te behouden in de vergunningvoorschriften worden opgenomen.

2.1. Het plan is economisch uitvoerbaar zonder exploitatieplan.

Met initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten. Daardoor is het verhaal van de kosten die de gemeente moet maken “anderszins verzekerd” en is geen exploitatieplan vereist.

3.1. Vervroegde bekendmaking kan een tijdswinst opleveren van enkele weken.

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeente formeel zes weken wachten met de terinzagelegging van het vastgestelde plan om de provincie de gelegenheid te geven kennis te nemen van de wijzigingen. Aangezien in dit geval geen provinciale belangen aan de orde zijn, kan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant om vervroegde bekendmaking worden gevraagd. Dit kan een tijdswinst opleveren van ongeveer twee tot vijf weken.

4.1. Door toepassing van de Crisis- en Herstelwet wordt de verdere procedure versneld.

De Crisis- en Herstelwet is van toepassing omdat het plan de bouw van meer dan 11 woningen regelt. Toepassing van de Crisis- en Herstelwet heeft o.a. tot gevolg dat alle beroepsgronden direct in het beroepsschrift moeten worden opgenomen. Het beroep wordt niet ontvankelijk verklaard, indien binnen de termijn geen gronden zijn ingediend. Daarbij kunnen beroepsgronden niet meer kunnen worden aangevuld na afloop van de beroepstermijn. Dit leidt tot versnelling van een mogelijke beroepsprocedure.

Kosten en dekking

Met betrekking tot de gemeentelijke plan- en apparaatskosten zijn door initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast is met initiatiefnemer een overeenkomst inzake het verhaal van toe te kennen tegemoetkomingen in planschade gesloten. In deze overeenkomst is bepaald, dat schade ten gevolge van dit plan, die voor vergoeding in aanmerking komt, op initiatiefnemer wordt verhaald.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad. Tegen het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan wordt op zijn vroegst in september 2023 onherroepelijk, tenzij er beroep wordt ingesteld.

Bijlagen

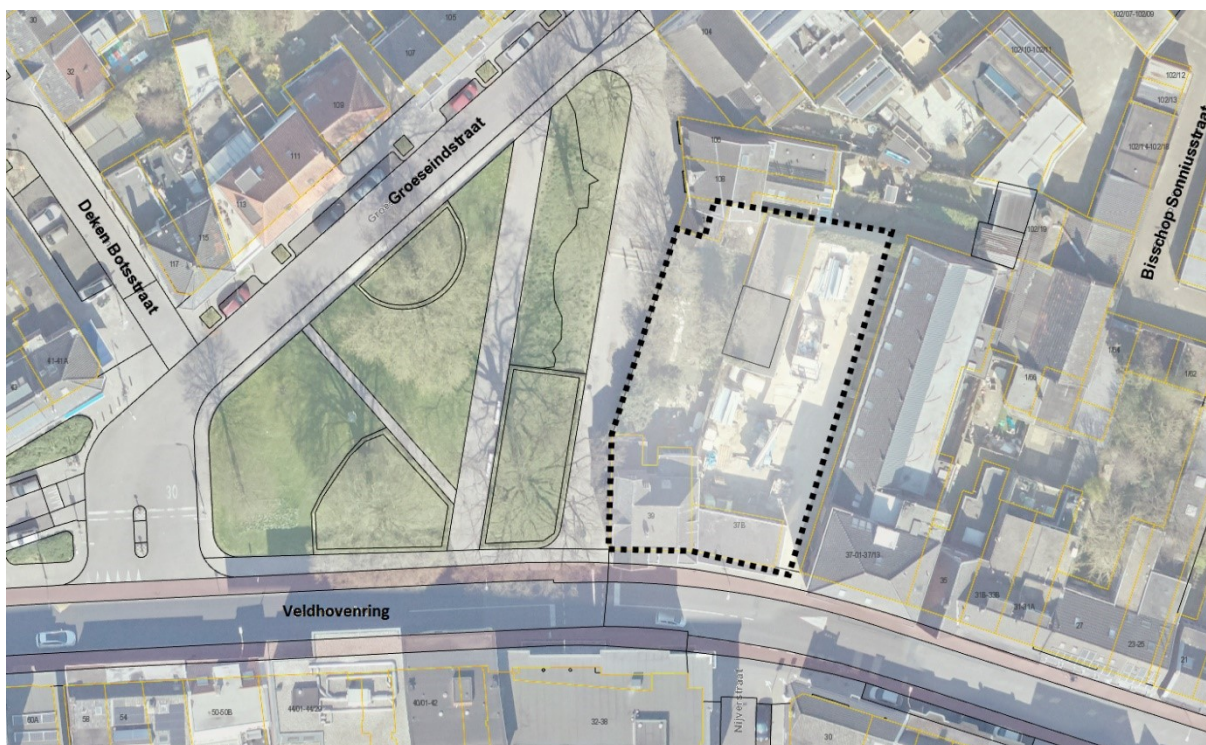
1. [Digitaal ontwerpbestemmingsplan](#)
2. Nota van zienswijzen
3. Staat van wijzigingen

Tilburg, 16 mei 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

de secretaris,

de burgemeester,



Luchtfoto plangebied

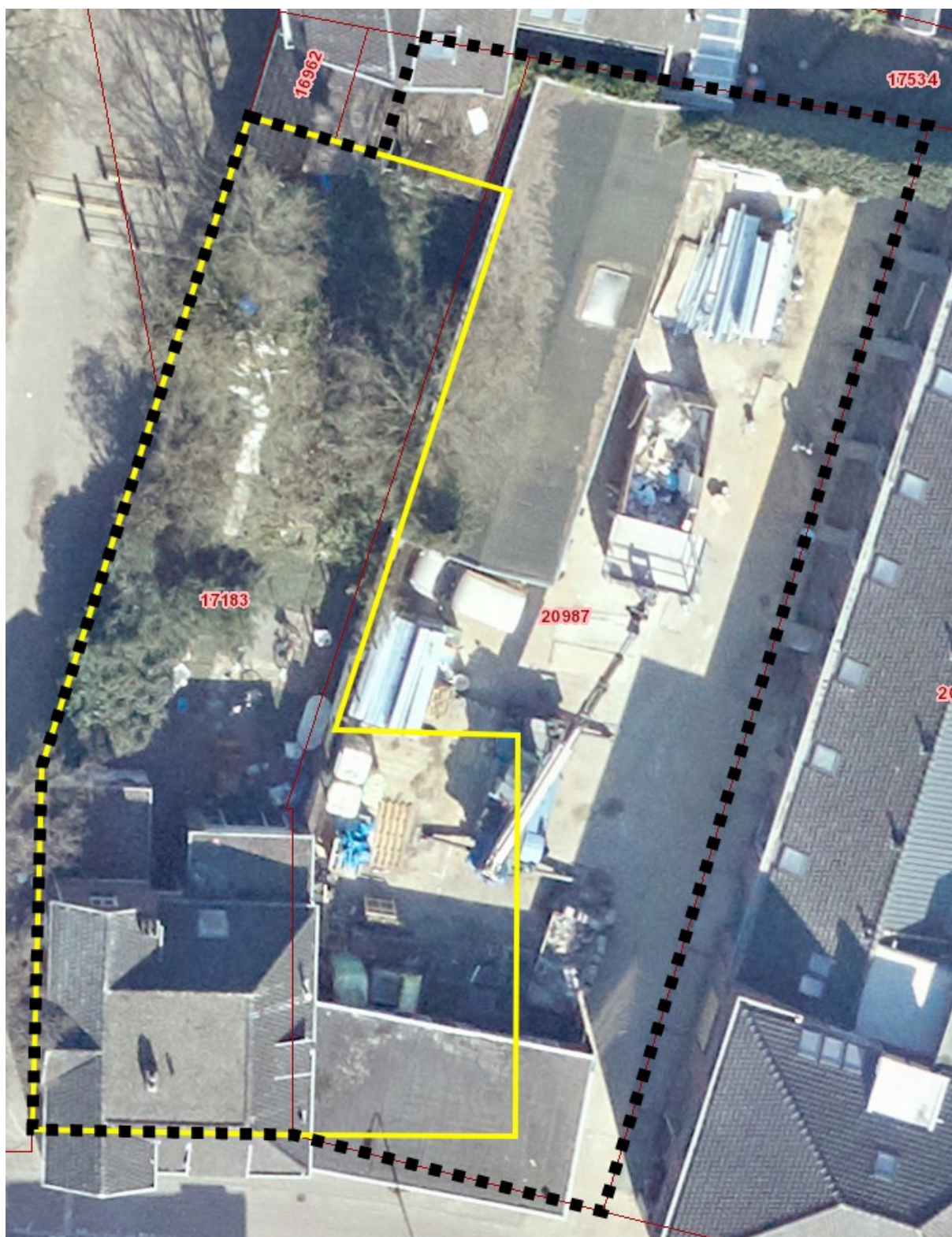


Impressie bouwplan vanaf Veldhovenring*



Impressie bouwplan vanaf Groeseindstraat*

**Dit betreft het voorlopige bouwplan. Het bestemmingsplan biedt hiervoor het planologisch kader. Het concrete bouwplan wordt pas vastgelegd in de omgevingsvergunning voor bouwen.*



Luchtfoto plangebied ingezoomd met in geel het nieuwe bouwvlak weergegeven, gesitueerd ter plaatse van de bomen. Deze luchtfoto laat zien dat de nieuwe binnentuin ruimer wordt dan de tuin behorend bij de voormalige directeurswoning en genoeg ruimte biedt om de klimaatwaarde van de te kappen bomen te compenseren.



Borderbeplanting met lage basis van bodembedekkers



Impressies binnentuin (bron: Buro013)

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

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

Besluit

1. Het bestemmingsplan Groeseind 2017, 3e herziening (Veldhovenring 37-39), dat de ontwikkeling van woningbouw mogelijk maakt, gewijzigd vaststellen en daarmee:
 - a. de ingebrachte zienswijze met nummer 6.5 gedeeltelijk gegrond verklaren overeenkomstig de nota van zienswijzen in bijlage 2;
 - b. de overige ingebrachte zienswijzen ongegrond verklaren overeenkomstig de nota van zienswijzen in bijlage 2
 - c. af te wijken van de Bomenverordening 2021 ten behoeve van het verplanten of de kap van vijf bomen in de zone met klimaatwaarde, onder voorwaarde dat er voorafgaand aan een mogelijk besluit over de kap een verplantbaarheidsonderzoek wordt verricht;
 - d. De wijzigingen vaststellen overeenkomstig de staat van wijzigingen in bijlage 3, waarbij in de regels van het bestemmingsplan wordt bepaald dat de bomen in het inrichtingsplan de kwaliteit en potentie moeten hebben om binnen vijf jaar na de start bouw een totale kroonbedekking van 175 m² te bereiken.

En overeenkomstig artikel 3.5.1 in de staat van wijzigingen behorend bij het raadsvoorstel als volgt te wijzigen:

3.5.1 Voorwaardelijke verplichting binnentuin en daktuin

- a. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie is uitsluitend toegestaan indien de binnentuin en daktuin aangelegd worden conform een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan en blijvend worden onderhouden en in stand worden gehouden.
 - b. Het inrichtingsplan geeft inzicht in het type bomen, de aanplantmaat van de bomen en de kwaliteit van de ondergrondse groeiruimte op basis van het Handboek bomen. Ter bescherming van het lokale klimaat en ten behoeve van verkoeling van de directe omgeving wordt op basis van de genoemde gegevens getoetst of de bomen de kwaliteit en potentie hebben om binnen vijf jaar een totale kroonbedekking van 175 m² te bereiken. Hiertoe mag het inrichtingsplan mede betrekking hebben op gronden in de nabije omgeving van het plangebied.
 - c. Het inrichtingsplan zoals bedoeld onder a wordt zo spoedig mogelijk na de bouw gerealiseerd, doch uiterlijk in het eerstvolgende plantseizoen (november tot februari), en wordt blijvend onderhouden en in stand gehouden.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
 3. Gedeputeerde Staten te verzoeken om vervroegde bekendmaking;
 4. De Crisis- en Herstelwet van toepassing te verklaren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 juli 2023

de griffier,

voorzitter,

