

Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Centrum Zuid 2008, 5e herziening (Bisschop Zwijsenstraat 22)

Aanleiding

Enkele jaren geleden is gestart met de transformatie van het gebied gelegen aan Bisschop Zwijsenstraat 18 – 26. Het gebied ligt tussen het Koningsplein en het Kunstcluster. In dit gebied is onder andere het Factorium gerealiseerd, het Vrijheidspark aangelegd en hebben particulieren een aantal monumentale panden gerenoveerd. De hier voorliggende ontwikkeling vormt het voorlopige sluitstuk van deze transformatie en behelst het behoud van het gemeentelijke monument B. Zwijsenstraat nr. 18-20 (een kloostercomplex met een voorhuis, kapel en refter), het realiseren van een goede voetgangersverbinding tussen de stadsparken Vrijheidspark en Muzetuin en het toevoegen van woningen.

Met de initiatiefnemer – Aannemingsbedrijf Nico de Bont BV – is in 2018 een koop- en realisatieovereenkomst gesloten voor de integrale herontwikkeling van het gedeelte B. Zwijsenstraat 18 tot en met 26, waarbij gemeentelijke grond en panden zijn overgedragen. De totale herontwikkeling bevat de navolgende elementen:

1. Renoveren casco panden B. Zwijsenstraat 24-26
2. Restaureren B. Zwijsenstraat 18-20 met kapel en refter
3. Nieuwbouw 7-tal woningen in doorgang ter plaatse van B. Zwijsenstraat 22.

De status van de deelontwikkelingen is op dit moment als volgt:

1. De 2 panden B. Zwijsenstraat 24 en 26 zijn casco gerenoveerd en hierin zijn 2 grondgebonden woningen gerealiseerd. In opdracht van de kopers zijn deze verder afgebouwd en inmiddels bewoond.
2. Het kloostercomplex (B. Zwijsenstraat 18-20) wordt ontwikkeld tot een woonvoorziening met 22 eenheden in het voorhuis en de refter en een laagdrempelige (dag-)horecavoorziening in de voormalige kapel. De start van de bouw is vertraagd vanwege bezwaar en beroep tegen de afgegeven omgevingsvergunning. Het ingediende beroep is begin augustus 2022 door de Rechtbank ongegrond verklaard. De bezwaarmaker is in hoger beroep gegaan bij de Raad van State. Behandeling hiervan kan nog geruime tijd duren.
3. Nieuwbouw 7-tal woningen. Een integraal onderdeel van de ontwikkeling is het toevoegen van een 7-tal woningen, ontworpen door Wijnen Architectuur uit Den Bosch. Voor dit deel van de ontwikkeling dient het bestemmingsplan te worden herzien en dat leggen we nu ter besluitvorming voor. Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op de lege ruimte tussen Bisschop Zwijsenstraat 20 en 24 (voorheen nummer 22). De huidige brede doorgang tussen het oude kloostercomplex nr. 18-20 en de gerenoveerde woningen nr. 24-26 wordt een ca. 5 meter brede voetgangersdoorgang. Hierdoor is het mogelijk om aan de zuidzijde van deze doorgang 7 woningen (6 appartementen en een maisonnette) met parkeervoorzieningen toe te voegen. Hiermee wordt de locatie van een eerder uitgebrande en vervolgens gesloopte woning opnieuw ingevuld en het totaalplan voor deze ontwikkeling afgerond.

In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven en in de figuren 3 t/m 4 diverse aanzichten van de woningen. De tekeningen zijn op de laatste pagina bijgevoegd. Het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 1) heeft ter inzage gelegen van 14 november 2022 tot en met 27 december 2022. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Voorstel

1. Het ontwerpbestemmingsplan “Centrum Zuid 2008, 5^e herziening (Bisschop Zwijsenstraat 22)” dat de bouw van zeven grondgebonden woningen en een parkeerdek mogelijk maakt, vaststellen en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijzen ongegrond verklaren conform de bijgevoegde Nota van zienswijzen;
2. de coördinatieregeling op dit plan toepassen;
3. geen exploitatieplan vaststellen.

Portefeuillehouder: Wethouder Van der Pol

Behandelend ambtenaar: Ruimte, S. Konak - Aydin

Argumenten

1.1. Dit plan maakt de renovatie van het monument en het behoud van het monumentale gevelbeeld mogelijk.

Het plan met 7 woningen maakt onderdeel uit van de totale herontwikkeling Bisschop Zwijssenstraat 18-26 en door de opbrengsten uit deze (deel-)ontwikkeling ontstaat er een financieel haalbaar totaalplan waardoor het gemeentelijk monument Bisschop Zwijssenstraat 18-20 en het monumentale gevelbeeld worden gehandhaafd.

1.2. Het plan draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave en de beleidsdoelen wonen in de Woonagenda 2020-2025.

Het plan heeft betrekking op de realisatie van een kleinschalig appartementencomplex met 7 woningen en een half verdiepte parkeervoorziening met tien parkeerplaatsen. Het gaat om koopwoningen (3- en 4- kamer) in het hoge segment (> € 355.000,-), namelijk 1 maisonnette en 6 appartementen. De woningen hebben een oppervlakte van 90 m² (3-kamer) en 143 m² (4-kamer). De maisonnette (4-kamer) heeft in 2 lagen een oppervlakte van 188 m². De parkeerplaatsen zijn ook bedoeld om te voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners van nummer 18-20 en 24-26. Het past in het gemeentelijk woningbouwopgave en voldoet aan de beleidsdoelen wonen in de woonagenda 2020-2025. Er worden met dit project 7 woningen toegevoegd aan het centrum stedelijk woonmilieu die kunnen bijdragen aan de doorstroom van ouderen en het binden van kenniswerkers aan deze stad.

1.3. Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar.

Het plan is stedenbouwkundig akkoord en in de omgevingscommissie positief besproken. Door realiseren van deze bebouwing wordt bijgedragen aan het herstel van de oude monumentale gevelwand. Tegelijkertijd wordt de doorgang behouden. Deze doorgang vormt onderdeel van de verbinding tussen het huidige Koningsplein (toekomstige Koningswei) – Vrijheidspark – Muzentuin en Stadspark Oude Dijk. Doordat de voorgevel in de rooilijn iets terugspringt wordt nog verwezen naar het oude pand dat hier vroeger heeft gestaan. In de doorgang wordt over de volle lengte woningbouw gerealiseerd die bijdraagt aan de levendigheid en sociale veiligheid. Aan de parkzijde komen balkons, waardoor er vanuit de woningen zicht is op het park. Dit draagt ook bij aan de sociale controle.

1.4. De monumentale es en de esdoorn in het plangebied worden gekapt, omdat er sprake is van een zeer zwaarwegend algemeen maatschappelijk belang.

In het collegebesluit van 19 december 2017 (nr. 35) hebben we de afweging gemaakt om een esdoorn en een monumentale es te kappen die in het plangebied staan, ten behoeve van de bouw van een nieuw appartementencomplex met bijbehorende parkeervoorziening aan de Bisschop Zwijssenstraat 22. De raad is over dit besluit geïnformeerd met een raadsbrief (zie bijlage).

Met de ontwikkelaar is afgesproken om de waarde van deze 2 bomen te compenseren. Inmiddels zijn in het Vrijheidspark dan ook een 3-tal nieuwe bomen gepland ter compensatie van deze 2 bomen.

De kap van de monumentale es is alleen mogelijk als er sprake is van een zeer zwaarwegend algemeen maatschappelijk belang. In ons collegebesluit van 19 december 2017 hebben we geoordeeld dat met de bouw van het appartementencomplex aan nr. 22 sprake is van een zeer zwaarwegend algemeen maatschappelijk belang, omdat de nieuwbouw de restauratie van nr. 18-20 mogelijk maakt. Samen met het te restaureren reftergebouw en de kapel aan de noordzijde vormt de nieuwbouw de entree naar het Vrijheidspark. Bovendien wordt met het bouwplan vanwege het zicht vanuit het plan op het park ook de sociale veiligheid in het Vrijheidspark versterkt.

Voor de esdoorn geldt dat deze boom valt in de basiswaarde van de Boomwaardezoneringskaart (BWZ). Deze boom heeft geen bijzondere landschappelijke of cultuurhistorische waarde.

Het handhaven van de monumentale boom en de esdoorn op hun huidige standplaats, is met het bouwplan (appartementencomplex en parkeervoorziening) niet mogelijk. Een bouwvolume met minder wooneenheden is niet haalbaar, mede omdat de bouw samenhangt met de hele ontwikkeling en restauratie van de panden aan de Bisschop Zwijssenstraat 18-20.

Omdat het handhaven van de monumentale boom op de huidige plaats niet haalbaar is gebleken, is in 2017 ook onderzocht of de monumentale boom verplant zou kunnen worden naar een andere plek in het park. Er is daarom door Copijn Boomspecialisten een verplantingsonderzoek uitgevoerd naar de monumentale es, om te zien of het mogelijk was om deze boom te verplanten naar een andere locatie in het Vrijheidspark. Het algemene conditiebeeld en kwaliteit van de boom is destijds beoordeeld als voldoende (licht verminderde conditie en -kwaliteit). Ook zijn er diverse gebreken en afwijkingen geconstateerd, die gebruikelijk zijn voor een boom met deze leeftijd (ruim 80 jaar). De groeiplaatsomstandigheden zijn vanuit een bodemonderzoek gemiddeld genomen als matig beoordeeld. Hierdoor is er ook sprake van een matige kwaliteit van de kluit. In ongewijzigde omstandigheden heeft de boom een toekomstverwachting van circa 10 jaar (middelhoog).

Bij het maken van een inschatting van de mate van verplantbaarheid, is onder meer rekening gehouden met de boomsoort, de leeftijd, de groeiplaatsomstandigheden en de boomconditie. De onderzochte boomsoort (es) staat bekend als een relatief lastig te verplanten soort vanwege de vlezige wortels. Daarbij komt dat er diverse kwaliteitsproblemen zijn waargenomen, zowel in de boom zelf, als ook in de groeiplaats. Verder is mede gezien het levensstadium van de boom het regeneratievermogen (herstelvermogen) naar verwachting beperkt. Op basis van de inspectie van de boven- en ondergrondse delen van deze boom acht Copijn Boomspecialisten het boomtechnisch gezien onvoldoende verantwoord om de boom te verplanten. Ook in geval van enkele jaren voorbereiding geldt een negatief verplantadvies.

Vanwege het zeer zwaarwegend algemeen maatschappelijk belang van het bouwplan, als ook het negatief verplantadvies van Copijn Boomspecialisten, hebben we besloten om de monumentale es te laten kappen. De waarde van de monumentale es en de esdoorn is berekend en hiervoor heeft de ontwikkelaar een compensatiebedrag betaald. Er is eerder bezwaar gemaakt tegen de kapvergunning. In verband met het ontbreken van de ruimtelijke onderbouwing is het bezwaar gegrond verklaard (2021). In het voorliggende bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouwing wel opgenomen. In het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van de appartementen wordt de omgevingsvergunning om te kappen opnieuw verleend. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gaat tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Zie ook onder argument 2.1.

Ten tijde van het nemen van het collegebesluit d.d. 19 december 2017 was de nieuwe Bomenverordening Gemeente Tilburg 2021 (hierna: Bomenverordening 2021) nog niet in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op het voorgaande bomenbeleid, de Bomenverordening Gemeente Tilburg 2017 (hierna: Bomenverordening 2017), en geldt er specifiek voor dit plan een herplantplicht. Op 22 december 2020 is de aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor de bouw van de appartementen, het kappen van bomen en een herziening van het bestemmingsplan met het verzoek deze gecoördineerd te behandelen. De genoemde datum is het toetsmoment van de aanvraag. Gelet op het voorgaande kan dus afgeweken worden van de Bomenverordening 2021.

1.5. De nieuwbouw heeft een groene inpassing en het is een duurzaam initiatief.

De initiatiefnemer stelt voor om de beplanting rond en tegen het gebouw in te vullen met planten die een grotere bijdrage leveren aan de ecologie. Door deze beplanting met een hoogte van 1 à 1,5 meter zal de verdiepte parkeervoorziening aan het oog onttrokken worden. Verder worden de platte daken van de nieuwbouw en de bestaande bouw groen ingericht. Het dak op de nieuwbouw is tevens een waterbergend dak en voorzien van zonnepanelen (zie figuur 3 en 4).

1.6. De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot een gewijzigd plan.

De initiatiefnemer stelt de omwonenden te hebben ingelicht over het plan. Eind november 2020 zijn ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialoog omwonenden aangeschreven en ingelicht over het bouwplan volgens de initiatiefnemer. Tevens is een tijdelijke website (www.ontwikkelingzwijsenstraat22.nl) in het leven geroepen waar men informatie vandaan kon halen. Daarnaast stelt de initiatiefnemer dat gelegenheid is gegeven tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. Twee reacties betreffen belangstellenden voor een appartement. Een reactie gaat over de vorm waarin de omgevingsdialoog nu gevoerd is. Men had liever een fysieke bijeenkomst gehad. Een reactie betreft zorgen van overlast door bouwactiviteiten vanwege thuiswerken.

Tot slot gaan twee reacties over de hoogte en kleur van het gebouw en het uitzicht dat men heeft. Deze reacties zijn van personen die eerder een woning hebben gekocht van de ontwikkelaar. Zij hebben toen informatie gehad over de nieuwbouwplannen van nummer 22 in de verkoopbrochure. Men was dus al op de hoogte van de kleur en hoogte van het gebouw en het gevolg van het uitzicht. De initiatiefnemer ziet geen reden voor aanpassing van het plan.

1.7. Er dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld.

Als gevolg van de Bisschop Zwijsenstraat wordt de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï overschreden. De maximale geluidbelasting bedraagt 63 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh). Hiervoor dient een hogere waardebesluit te worden genomen. Het ontwerpbesluit hogere waarden is als bijlage 6 opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Gezien de hoogte van de overschrijding dient de planontwikkeling te voldoen aan de randvoorwaarden uit het Hogere Waardenbeleid van de gemeente Tilburg. In een aanvullend onderzoek is ingegaan op de benodigde akoestische gevelisolatie om te kunnen voldoen aan de gestelde eisen ten aanzien van het binnenniveau. Tevens is opgenomen hoe aan de randvoorwaarden uit het Hogere Waardenbeleid ten aanzien van geluidluwe gevels en buitenruimtes wordt voldaan. De maatregelen (gevelisolatie en afsluitbare loggia's) worden verankerd in de vergunningsaanvraag voor de realisatie van de appartementen.

1.8. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoor Breda-Tilburg, Tilburg-Vught en de rijksweg A58. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. De raad is het bevoegd gezag om bij de vaststelling de externe veiligheidsrisico's te accepteren en de verantwoording voor het groepsrisico te nemen.

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

De initiatiefnemer heeft verzocht om de coördinatieregeling toe te passen. Besluiten worden gezamenlijk voorbereid volgens Afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb. De ontwerp-besluiten hebben ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend (zie argument 1.20).

Tegen de eerder verleende omgevingsvergunning voor het vellen of doen vellen van de twee bomen (d.d. 8 juli 2021) was bezwaar ingediend dat gegrond is verklaard. Er is nu een nieuw ontwerpbesluit omgevingsvergunning om te kappen en te bouwen genomen. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gegaan.

1.10. De ingebrachte zienswijzen zijn ongegrond.

Er zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Eén zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan en één zienswijze tegen het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden. De ingebrachte zienswijzen hebben betrekking op de bouwmassa, vrees voor aantasting van de veiligheid, de uitvoering van de omgevingsdialoog, de belang voor het kappen van de bomen en vrees voor de gezondheid. De zienswijzen zijn ongegrond. Voor een volledig overzicht van de zienswijzen en de beoordeling daarvan wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen (bijlage 2).

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'.

Risico's

N.v.t.

Kosten en dekking

We hebben een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten en is er een verkoop- en realisatieovereenkomst gesloten. De exploitatiebijdrage ten behoeve van de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen zijn eerder al verrekend via de grex (grondexploitatie). De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan (in ontwerp) vast te stellen. Door de initiatiefnemer is een bedrag ter compensatie betaald voor het vervangen van de twee te rooien bomen.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Als er geen beroep wordt ingesteld en geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, wordt het bestemmingsplan daags na de beroepstermijn onherroepelijk.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Centrum Zuid 2008, 5e herziening (Bisschop Zwijsenstraat 22) ([digitaal](#));
2. Nota van zienswijzen.

Tilburg, 28 februari 2023

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;

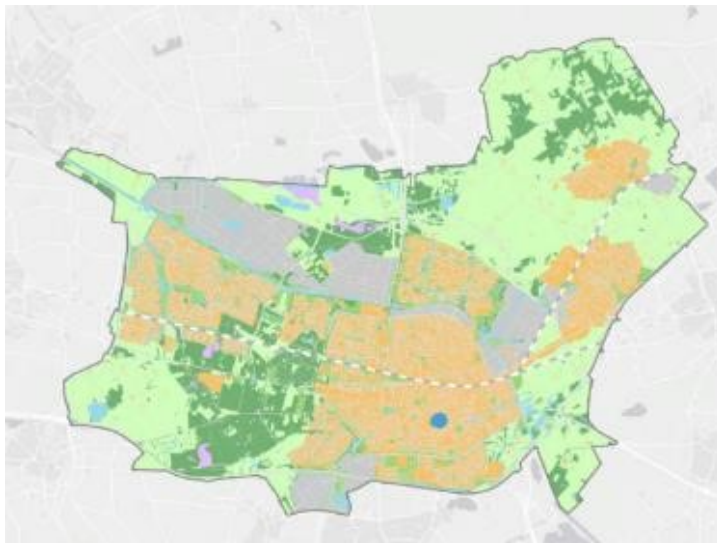
Besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Zuid 2008, 5^e herziening (Bisschop Zwijsenstraat 22)" dat de bouw van zeven grondgebonden woningen en een parkeerdek mogelijk maakt, vast te stellen en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren conform de bijgevoegde Nota van zienswijzen (bijlage 2);
2. de coördinatieregeling op dit plan toe te passen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 mei 2023.

de griffier,

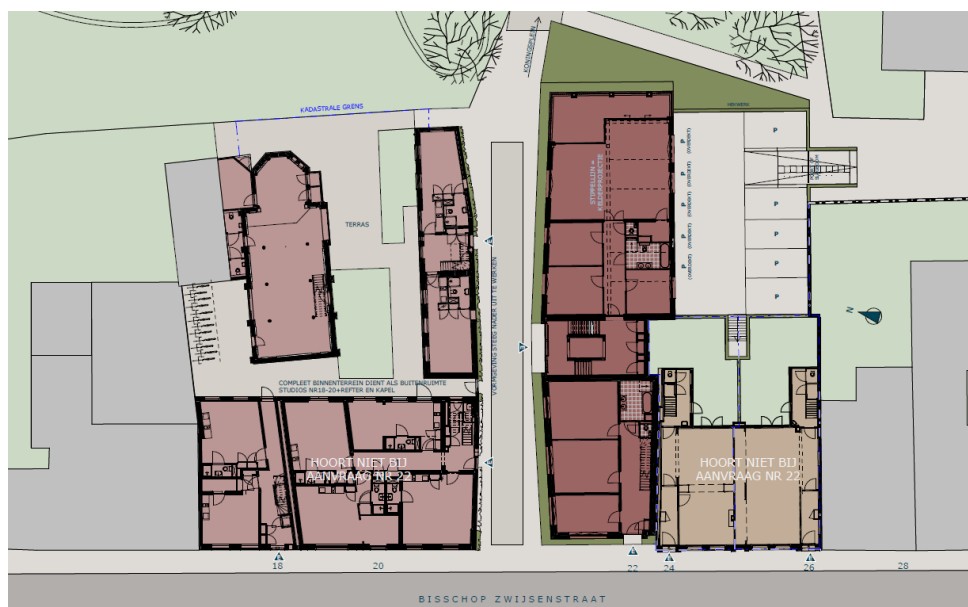
voorzitter,



Figuur 1 – Ligging plangebied Tilburg



Figuur 2 – Luchtfoto plangebied



Figuur 3 – Bovenaanzicht

Situatieschets

Links: B.Zwijsenstraat nr. 18 en 20, het voormalige klooster met kapel en refter.

Midden: de doorgang met de nieuwbouw aan B.Zwijsenstraat 22 en de parkeervoorziening.

Rechts: de 2 gerenoveerde woningen op nr. 24 en 26.



Figuur 4 – Vogelvluftperspectief

Vogelvluftperspectief vanuit het Vrijheidspark, kijkend richting Bisschop Zwijsenstraat. Met links de nieuwbouw en rechts het te renoveren gemeentelijk monument Bisschop Zwijsenstraat nr. 18-20.



*Figuur 5 - Vooraanzicht
Zicht vanuit de Bisschop Zwijssenstraat op de doorgang naar het Vrijheidspark.*



*Figuur 6 - Achteraanzicht
Zicht vanuit Vrijheidspark op nieuwbouw – doorgang – voormalig kloostercomplex.*