

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016, 6e herziening (Sint Annastraat 20)

Aanleiding

Horizon Projectontwikkeling B.V. heeft een verzoek ingediend om herziening van het bestemmingsplan voor de realisatie van tien grondgebonden woningen, twee appartementen en twee kantoorruimten voor maatschappelijke doeleinden aan de Sint Annastraat 20 in Tilburg. Hierbij wordt het voormalige schoolgebouw behouden. Achteraan is een luchtfoto van het plangebied toegevoegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van maandag 25 april tot en met dinsdag 7 juni 2022. Er zijn drie zienswijzen ingediend.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016, 6^e herziening (Sint Annastraat 20), dat de ontwikkeling van tien grondgebonden woningen, twee appartementen en twee kantoorruimten voor maatschappelijke doeleinden mogelijk maakt, vaststellen en daarmee de ingebrachte zienswijzen ongegrond verklaren conform de nota van zienswijzen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Het plan voorziet in de behoefte aan dit soort type woningen en kantoorruimten.

Het gemeentelijk woonbeleid volgt primair uit de Woonagenda 2020-2025. Centraal staat de gemeentelijke opgave om te voorzien in een compleet en gevarieerd palet aan woonmilieus. De woonmilieus vormen de basis voor een voldoende gedifferentieerd woningaanbod, waarin zo veel mogelijk inwoners passende woonruimte kunnen vinden. Passend bij de huishoudenssamenstelling, het inkomen en de mate van zelfredzaamheid van de inwoners.

Het gemengde programma voor de Sint Annastraat 20 qua woningtypes en groottes geeft invulling aan de vragen ten aanzien van kwaliteit en differentiatie en richt zich op een brede doelgroep. Op stedelijk niveau is er behoefte aan toevoeging van meer woningen en deze woningen, grotendeels grondgebonden, voorzien in de behoefte aan stedelijk wonen in de nabijheid van de binnenstad.

Daarnaast blijft de (kwantitatieve) woningbouwopgave voor Tilburg belangrijk vanwege de natuurlijke groei, gezinsverdunding en migratie. In de periode 2020-2030 moet de woningvoorraad Tilburg volgens de actuele prognoses van de provincie (september 2020) met 14.000 woningen toenemen. Het plan tot de bouw van tien grondgebonden woningen en twee appartementen ter plaatse van de Sint Annastraat 20 in oud-zuidwest past binnen de gemeentelijke bouwopgave in regionale context

1.2 Het ontwerp is zorgvuldig en het totaalbeeld is overtuigend en passend op deze locatie.

Het ontwerp betreft de herbestemming van een voormalig schoolgebouw tot vier woningen, twee kantoorruimten voor maatschappelijke doeleinden en bergingen en de nieuwbouw van acht woningen. Samen zijn deze zodanig gepositioneerd dat zij een viertal gemeenschappelijke open ruimten met een verschillend karakter definiëren.

Het voormalige schoolgebouw wordt binnen de bestaande constructieve traveestructuur verbouwd tot twee grondgebonden woningen, twee appartementen, kantoorruimten voor maatschappelijke doeleinden en bergingen. De kantoorruimten bevinden zich aan de zijde van de Sint Annastraat en hebben daar hun eigen opgang. De appartementen bevinden zich aan het eind van het gebouw boven de bergingen en in het midden van het gebouw boven de nieuwe onderdoorgang die de binnenplaats ten noorden verbindt met de boomtuin

Portefeuillehouder: Wethouder Van der Pol

Behandelend ambtenaar: Ruimte, M. van Luffelen

ten zuiden van het gebouw. Tussen de kantoorruimten en de appartementen bevinden zich twee grondgebonden woningen.

Om zoveel mogelijk leven te genereren zijn de eet- en woonruimten van de appartementen en de grondgebonden woningen georiënteerd op de collectieve binnenplaats, refererend aan de levendigheid van het voormalige schoolplein. Hiertoe is tevens de begane grondvloer verlaagd tot op het niveau van de binnenplaats. Aan de andere zijde zorgen loggia's op de verdieping, op gepaste afstand, voor een relatie met de boomtuin.

Tegenover het verbouwde schoolgebouw komen vijf grondgebonden rijwoningen, georiënteerd op de binnenplaats. Tussen deze beide 'neutrale' bouwvolumes bevindt zich, op het einde van de binnenplaats, de vrijstaande woning. Zadeldak en schoorsteen verwijzen naar het typologische huis, veelvoorkomend in de omliggende wijk. Aan de straat en aan de zuidzijde van het voormalige schoolgebouw bevindt zich de dubbele woning.

Op dit plan is de coördinatieregeling van toepassing. Er is in het kader van de omgevingsvergunning een stedenbouwkundig ontwerp ingediend. De Omgevingscommissie heeft op 23 juni 2021 het volgende advies gegeven: In navolging op de eerste fase brengt de commissie een positief advies uit. Het ontwerp is zorgvuldig en het totaalbeeld is overtuigend en passend op deze locatie. Daarnaast zorgt het (gedeeltelijke) hergebruik van school- en patronaatsgebouw ervoor dat de historie van de oplek in het nieuwe plan eraan verbonden blijft.

1.3 Hoewel er acht bomen geveld worden, voorziet het plan in toevoeging van zeventien bomen en kan de kap worden gecompenseerd.

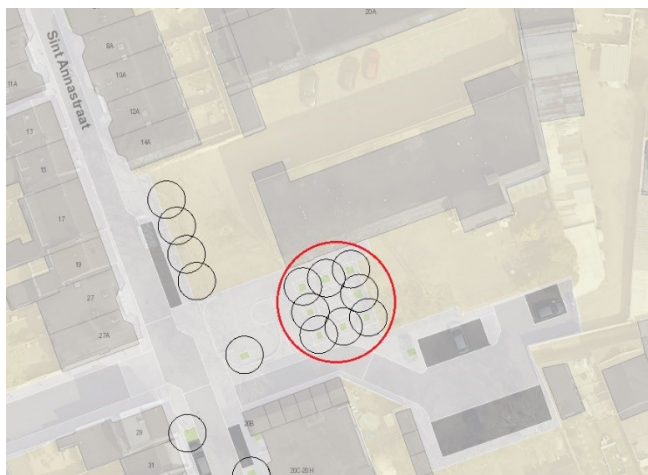
Bij de planvorming is in zoverre rekening gehouden met bestaande bomen dat vijf beschermwaardige bomen aan de straatzijde zullen worden behouden. Gelet op de ligging van het bouwplan net binnen de straal van 15 meter rondom de beschermwaardige bomen die op de boomwaardekaart zijn opgenomen, is er een boomeffectanalyse uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat de geplande werkzaamheden met inachtneming van de randvoorwaarden in de boomeffectanalyse geen invloed hebben op de beschermwaardige bomen.

De acht bomen zoals aangeduid in onderstaande figuur kunnen echter niet worden behouden, omdat op deze plek twee woningen voorzien zijn. Deze bomen zijn met ingang van 1 september 2021 aangewezen als bomen met een klimaatwaarde. Dat betekent dat dit ook beschermwaardige bomen zijn geworden. Echter, ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning was de nieuwe Bomenverordening Gemeente Tilburg 2021 (hierna: Bomenverordening 2021) nog niet in werking getreden. Volgens de jurisprudentie moet een aanvraag getoetst worden aan de regels die gelden op het moment van indienen (ex tunc).¹ Om die reden is het plan getoetst aan het voorgaande bomenbeleid, de Bomenverordening Gemeente Tilburg 2017 (hierna: Bomenverordening 2017), en geldt er specifiek voor dit plan een herplantplicht. Hieronder volgt een korte toelichting.

Op 18 december 2020 is er een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning met een drietal activiteiten – waaronder het kappen van bomen – en een herziening van het bestemmingsplan met het verzoek deze gecoördineerd te behandelen. Om de aanvraag goed te kunnen behandelen – en tevens gelet op de ontvankelijkheid van de aanvraag – is verzocht de aanvraag binnen de gestelde termijn (i.e. uiterlijk op 21 april 2021) te completeren. Als hier niet aan wordt voldaan, is de aanvraag niet-ontvankelijk en wordt deze buiten behandeling gelaten. Worden de stukken wél binnen de gestelde termijn gecompleteerd, dan is de aanvraag ontvankelijk en geldt de datum waarop de aanvraag is ingediend als toetsmoment. In dit geval zijn de aanvullende gegevens binnen de gestelde termijn geleverd (i.e. op 16 april 2021). Hoewel de nieuwe Bomenverordening 2021 toen al door de raad was vastgesteld, geldt - gelet op het voorgaande – dat op 18 december 2020 sprake was van een ontvankelijke aanvraag en is die datum ook de toetsmoment van de aanvraag. De aanvraag is daarom getoetst aan de regels die golden op 18 december 2020, zijnde de regels uit de Bomenverordening 2017.

¹ Zie de uitspraak van de Raad van State van 4 november 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:2619).

Gelet op het voorgaande kan dus gemotiveerd afgeweken van de Bomenverordening 2021, vastgesteld op 8 april 2021, in werking getreden op 1 september 2021 en gepubliceerd in het Gemeentebled op 21 september 2019, specifiek voor wat betreft het kappen van de bomen met een klimaatwaarde. Het plan is getoetst aan het voorgaande bomenbeleid, de Bomenverordening 2017 en geldt er specifiek voor dit plan een herplantplicht.



Figuur 1: Bomengroep herplantplicht

In het plan zijn o.a. een collectieve binnenplaats en een boomtuin voorzien. Hier worden 17 bomen terug geplant. Op deze manier zal de kap van de bomen worden gecompenseerd. Daarnaast worden de binnenterreinen omzoomd met een pergola en wordt op eigen terrein voorzien in voldoende waterberging. Er komt minder verharding door de plantvakken en per saldo meer groen. Het plan levert daardoor, ondanks de kap van acht bomen, toch een positieve bijdrage aan klimaatadaptatie doelstellingen. Door vergroening van de bestaande verharding en door herplant van de bomen ten zuiden van het voormalige schoolgebouw levert dit plan een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en het verminderen van hittestress. In die zin wordt het doel van het nieuwe beleid niet geschaad.

1.4 Het initiatief ligt buiten de structuren als aangeduid op de Stadsnatuurkaart 2040.

Vanuit de Stadsnatuurkaart 2040 liggen er dus geen opgaven voor dit plan. Hieronder is een uitsnede opgenomen van de Stadsnatuurkaart. Wel is het zo dat er bij de quickscan flora en fauna enkele potentiële verblijfplaatsen zijn aangetroffen voor boombewonende vleermuizen in de te kappen bomen. Om negatieve effecten op vleermuizen uit te sluiten zal de initiatiefnemer een ecologisch werkprotocol moeten aanleveren in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Dit werkprotocol wordt door de gemeente getoetst en als voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning. Ter bescherming van gebouwbewonende soorten zal de initiatiefnemer verblijfplaatsen aanbrengen in de nieuwbouw. Ook dit wordt geborgd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.



Figuur 2: Ligging planlocatie uitsnede Stadsnatuurkaart 2040

1.5 Het plan voorziet in de parkeerbehoefte.

Op basis van de Nota Parkeernormen 2017 genereert het plan een parkeerbehoefte van acht parkeerplaatsen. Er wordt in de parkeerbehoefte voorzien door een herinrichting van het openbaar gebied op kosten van de ontwikkelaar. In de bestaande situatie liggen hier 15 parkeerplaatsen en in de nieuwe situatie komen er totaal

23 parkeerplaatsen. De afspraken over de aanpassing van de openbare ruimte zijn vastgelegd in de exploitatieovereenkomst.

1.6 Het groepsrisico kan worden verantwoord.

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Breda - Tilburg – Vught en 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.

1.6. Er is een omgevingsdialoog gevoerd.

Op woensdag 25 november 2020 heeft ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialoog een informatieavond plaatsgevonden op de planlocatie aan de Sint Annastraat 20 in Tilburg. Tijdens deze informatieavond, die door 11 van de 112 genodigden is bijgewoond, is een toelichting gegeven op de aard en het doel van het plan, ondersteund door tekeningen. Tevens is de gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. Volgens opgave van de ontwikkelaar is het plan door het merendeel van de bezoekers positief ontvangen en hadden de vragen met name betrekking op parkeren en de invulling van het groen.

Naast de informatieavond heeft de ontwikkelaar op 11 november 2020 een gesprek gevoerd met de wijkraad. Volgens opgave van de ontwikkelaar is het plan positief ontvangen. De wijkraad heeft wel de zorg geuit dat de kantoorruimten voor maatschappelijke doeleinden op termijn wellicht leeg zullen komen te staan. Daarom is er in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het college de bevoegdheid geeft om de aanduiding 'maatschappelijk' onder voorwaarden te wijzigen in de aanduiding 'kantoor'. Hier gaat dan op dat moment wel een nieuwe afweging aan vooraf.

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

De ingebrachte zienswijzen hebben hoofdzakelijk betrekking op de onderwerpen privacy, parkeren en de kap van bomen. Voor een volledig overzicht van de zienswijzen en de beoordeling daarvan wordt verwezen naar de nota van zienswijzen.

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

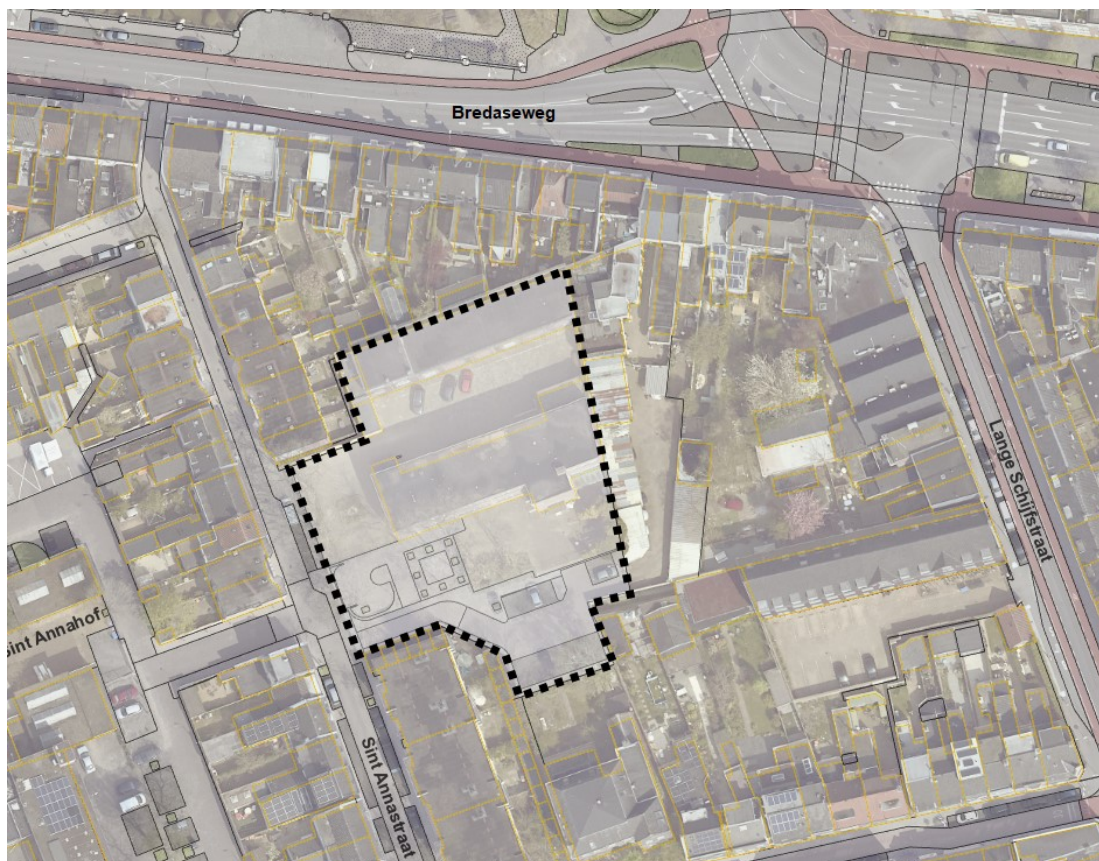
Ten behoeve van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten heeft de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst en een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. Op basis van de exploitatieovereenkomst worden onder andere de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte verhaald op de initiatiefnemer. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten gedekt. De kosten zijn anderszins verzekerd en er is geen reden om een exploitatieplan (in ontwerp) vast te stellen. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar.

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 besluit in januari 2023 onherroepelijk. Omdat het een coördinatieregeling betreft, zal direct na de goedkeuring van de raad ook de omgevingsvergunning worden afgegeven. De omgevingsvergunning omvat de activiteiten: 'kappen', 'bouwen' en de activiteit 'handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening'.

Bijlagen

1. [Digitaal ontwerpbestemmingsplan](#)
2. Nota van zienswijzen
3. Tekeningen bestaande en nieuwe situatie



Luchtfoto plangebied

Tilburg, 20 september 2022

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 Oude Stad Zuidwest 2016, 6^e herziening (Sint Annastraat 20), dat de ontwikkeling van tien grondgebonden woningen, twee appartementen en twee kantoorruimten voor maatschappelijke doeleinden mogelijk maakt, vast te stellen en daarmee de ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren conform de nota van zienswijzen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 november 2022.

de griffier,

voorzitter,