

Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Heikant 2007, 9e herziening (Leharstraat 110-114)

Aanleiding

Er is een aanvraag ingekomen voor de herontwikkeling van het perceel 't Riddershof', een tweezijdig perceel met tot op heden een horecafunctie aan de Leharstraat 110-114 en de Zellerstraat te Tilburg (Noord). Het project, vormgegeven door Thomas Architecten te Den Bosch, ziet op het realiseren van in totaal 9 grondgebonden woningen, 3 appartementen/bovenwoningen (één bouwlaag) en 2 maisonnettes, alsmede het herbestemmen van het reeds ter plaatse aanwezige, monumentale wevershuis tot woning. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van maandag 27 september tot en met maandag 8 november 2021. Tijdens deze periode is er 1 zienswijze ingediend. Het plan is thans gereed om te worden vastgesteld. Achteraan zijn impressies toegevoegd van de bebouwing.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Heikant 2007, 9e herziening (Leharstraat 110-114) vast te stellen en de ingekomen zienswijze ongegrond te verklaren, in overeenstemming met de bij dit voorstel gevoegde "Nota van zienswijzen";
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1.1. Er is sprake van een in een stedenbouwkundig en functioneel opzicht verantwoorde invulling van het perceel in kwestie.

Dit plan gaat uit van herontwikkeling van het perceel op basis van een rug-aan-rug verkaveling. Aan de Leharstraat worden 4 grondgebonden woningen gerealiseerd die de straatwand aan deze zijde herstellen. De woningen worden in twee blokjes van twee woningen gerealiseerd, zodat er sprake is van een gedifferentieerd straatbeeld en de aansluiting op het gemeentelijk monument goed kan worden vormgegeven.

Aan de Zellerstraat worden twee bebouwingsblokken gebouwd met een combinatie van grondgebonden en gestapelde woningen. Aan deze zijde is niet langer sprake van een achterkantsituatie; door ook hier woningen met de voorzijde aan de straat te zetten ontstaat een aantrekkelijker straatbeeld. De woningen zijn hier georiënteerd op het reeds aanwezige plantsoen.

Met de voorliggende ontwikkeling wordt gebouwd in een groen stedelijk woonmilieu. Volgens het meest recente woningbehoefteonderzoek is er een behoefte aan zowel de grondgebonden gezinswoningen als ook de maisonnettes en bovenwoningen in een dergelijk woonmilieu.

1.2. Het wettelijk verplichte vooroverleg en de omgevingsdialoog zijn uitgevoerd en de ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding om van vaststelling af te zien.

Waterschap en provincie hebben ingestemd met het plan. Door initiatiefnemer zijn in de conceptfase circa 90 flyers met reactieformulier verspreid. Slechts één reactieformulier werd teruggezonden, en dat bevatte een adhesiebetuiging. In de ontwerpfase is uiteindelijk 1 zienswijze ingekomen. Zie voor een uitgebreide bespreking van de ingekomen zienswijze de bij dit raadsvoorstel gevoegde *Nota van zienswijzen*.

Portefeuillehouder: Wethouder Van der Pol

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Xander de Boer



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

Gelet op de kenmerken en de locatie van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten op het milieu moet worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot milieueffecten waarbij sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. De effecten blijven beperkt tot het plangebied zelf. Er is daarom geen noodzaak tot het doorlopen van een formele m.e.r.-(beoordelings)procedure.

1.4. Er wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geboden in de nieuwe woningen.

Zie hiervoor de plantoelichting. De voorkeurgrenswaarden uit de Wet geluidhinder worden overal gehaald, en ook met betrekking tot andere milieuaspecten is er geen sprake van beletselen voor de ontwikkeling.

1.5. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijnen Breda-Tilburg en Tilburg-Vught. 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 (zie de bijlage Risico-inventarisatie en verantwoording groepsrisico).

1.6 Het project leidt niet tot behoefte aan extra parkeerplaatsen in openbaar gebied.

Uitgangspunt van het Tilburgse parkeerbeleid is dat de parkeerbehoefte wordt opgelost op eigen terrein. In de voorliggende casus is daar geen plaats voor, maar het plan genereert dan ook geen extra parkeerbehoefte. Op de parkeerbehoefte van het project wordt namelijk de parkeerbehoefte van het verdwijnende horecabedrijf in mindering gebracht. Uit het in de voorfase (principeverzoek) uitgevoerde parkeeronderzoek blijkt vervolgens dat er geen behoefte ontstaat aan extra parkeerplaatsen in openbaar gebied ten opzichte van de bestaande situatie.

2.1. Het kostenverhaal is op een andere wijze geregeld.

Er is daarom geen exploitatieplan nodig, zie verder onder 'Kosten en dekking'.

3.1. Hiermee wordt een tijdswinst behaald van 2 tot 5 weken.

Kosten en dekking

Het verhaal van kosten, die de gemeente moet maken, is verzekerd in een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer. In deze overeenkomst is o.a. vastgelegd dat initiatiefnemer een bijdrage Reserve Bovenwijkse Voorzieningen betaalt. Met betrekking tot de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit plan zijn door de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een overeenkomst inzake het verhaal van tegemoetkomingen in planschade gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat schade als gevolg van dit bestemmingsplan, die op grond van afdeling 6.1. Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door de initiatiefnemer. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar en kan het uit oogpunt van de gemeente kostenneutraal worden uitgevoerd.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan maken we bekend in het Gemeenteblad en het plan zelf via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn. Indieners van een zienswijze krijgen persoonlijk bericht.

Bijlagen

- Het ontwerpbestemmingsplan Heikant 2007, 9e herziening (Leharstraat 110-114), bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting met bijlagen;
- Nota van zienswijzen;
- Link naar het [digitale \(ontwerp\)plan >>](#)

Tilburg, 30 november 2021

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



Impressie bebouwing zijde Leharstraat (4 grondgebonden woningen plus wevershuis)



Impressie bebouwing zijde Zellerstraat (5 grondgebonden woningen, 3 bovenwoningen en 2 maisonettes)

Afbeeldingen zijn afkomstig van Thomas Architecten Den Bosch



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

Besluit

1. Het bestemmingsplan Heikant 2007, 9e herziening (Leharstraat 110-114) vast te stellen en de ingekomen zienswijze ongegrond te verklaren, in overeenstemming met de bij dit voorstel gevoegde "Nota van zienswijzen";
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 december 2021.

de griffier,

voorzitter,