



Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Oude Stad Noordwest 2016; 4e herziening (Tongerlose Hoefstraat 83)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend door de gemachtigde (DAT Architecten) van de ontwikkelaar voor de realisatie van woningen op het perceel gelegen aan de Tongerlose Hoefstraat 83 en de IJskelderstraat te Tilburg. De ontwerpen zijn opgesteld door DAT Architecten te Tilburg. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen - Lint' en zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en 'bedrijf, van categorie 1' mede bestemd voor de daarbij weergegeven functie(s). Op het perceel zullen zeven grondgebonden woningen in twee lagen met een kap worden gerealiseerd. Op Figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven en in figuur 2 en 3 een tekening van de woningen. De tekeningen zijn op de laatste pagina bijgevoegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 2 mei 2022 tot en met 13 juni 2022. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Voorstel

1. Gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan "Oude Stad Noordwest 2016; 4e herziening (Tongerlose Hoefstraat 83)" dat de bouw van zeven grondgebonden woningen mogelijk maakt, en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijze deels ongegrond (privacy, toename bouwmassa, Wet Natuurbescherming en de waterhuishouding) en deels gegrond (verwijzing artikel) verklaren conform de bijgevoegde Nota van zienswijzen (bijlage 2);
 - de wijzigingen vaststellen conform de bijgevoegde Staat van wijzigingen (bijlage 3).
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Het plan is stedenbouwkundig goed inpasbaar.

Het plan bestaat uit zeven grondgebonden woningen. Twee woningen zijn gelegen aan de Tongerlose Hoefstraat en vijf woningen aan de IJskelderstraat. Het gaat om woningen met twee lagen en een kap. Het plangebied ligt op de hoek van de Tongerlose Hoefstraat en de IJskelderstraat, aan de achterzijde begrensd door de ontsluiting naar de parkeerplaats van het voormalige Tegro-terrein, dat is herontwikkeld naar woningen en kleinschalige bedrijvigheid.

De omgeving wordt gekenmerkt door gevarieerde, voornamelijk grondgebonden woonbebouwing, op enkele plekken afgewisseld met kleinschalige bedrijvigheid en andere functies. De Tongerlose Hoefstraat heeft een vrij eenduidig bebouwingspatroon van voornamelijk 2 laags bebouwing met langskap. Deze bouwtypologie wordt hier en daar doorbroken met een klein hoekaccent, een andere kaprichting of een beperkte verhoging van de gootlijn. De IJskelderstraat heeft een meer diffuus stedenbouwkundig beeld. Aan de westzijde van deze straat ligt sterk uiteenlopende bebouwing, met een afwisseling van straatgerichte woningen, achtertuinen behorende bij hofjes, kleinschalige bedrijvigheid en opslaggebouwen.

De overheersende architectonische kenmerken van de omgeving zijn baksteen, wisselende gootlijsten, betonnen accenten. Latere aanpassingen hebben bij een aantal woningen geleid tot verstoring/ verrommeling van dit beeld. Het plangebied zelf heeft eveneens een negatieve invloed op het straatbeeld van de IJskelderstraat, door lage, niet representatieve aanbouwen. De opening in de Tongerlose Hoefstraat, met hekwerk, detoneert in de verder gesloten straatwand.

Op grond van de 'Structuurvisie Linten in de Oude Stad' is een bouwhoogte binnen de 'overige gebieden' toegestaan van 10 meter. De toegestane bouwhoogte op het gedeelte van het perceel in de IJskelderstraat bedraagt conform het vigerende bestemmingsplan evenwel 11 meter. Volgens de concept bouwtekeningen bedraagt de bouwhoogte van de woningen 10,65 meter. Vanuit stedenbouwkundig/ruimtelijk oogpunt is een maximum bouwhoogte van 11 meter acceptabel:

- binnen het vigerende bestemmingsplan Oude stad Noordwest 2016 is reeds een bouwhoogte toegestaan van maximaal 11m;



- de hoogte van de woningen is een normale maat. Voorgeschreven verdiepingshoogtes en vloerdiktes leiden tegenwoordig tot hogere bebouwing. 11 m is voor een moderne woning van 2 lagen met kap een normale maat.

1.2. De omgevingsdialoog is zorgvuldig doorlopen en heeft geleid tot enkele aanpassingen.

Op 8 juli 2021 is er een informatieavond gehouden waarbij het bouwplan is toegelicht. De ontwikkelaar stelt dat er 45 uitnodigingen zijn verstuurd, waarvan zes personen aanwezig waren. Volgens de initiatiefnemer was de architect van DAT Architecten ook aanwezig. De informatieavond was in twee tijdsblokken opgesplitst in verband met de coronamaatregelen, aldus de ontwikkelaar.

Tijdens de omgevingsdialoog zijn zowel complimenten als bezwaren naar voren gekomen. Naar aanleiding van de bezwaren heeft de initiatiefnemer het ontwerp aangepast of toegelicht aan de hand van onderzoeken. Allereerst is aangegeven dat de privacy van de burens wordt aangetast door het uitzicht van de nieuwe woningen. De initiatiefnemer stelt dat hij dit heeft opgelost door een slaapkamer aan de achterzijde van de woningen op de eerste verdieping naar voren te halen en de badkamer te verplaatsen naar de achterzijde van de woningen. Daarnaast zijn reacties binnengekomen over de vermindering van de zon in de achtertuinen. Uit een zonnestudie is gebleken dat de invloed van het bouwplan op de hoeveelheid zon in de achtertuinen niet veel anders/nadeliger is dan de invloed van de bouw mogelijkheden die in het huidige bestemmingsplan wordt geboden. Voorts is aangegeven dat er onrust bestaat over de parkeergelegenheden. Aan de hand van een parkeeronderzoek is aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen grond wordt gerealiseerd waardoor wordt voldaan aan de parkeernorm. In figuur 4 is een plattegrond van de nieuwe situatie weergegeven. Verder hebben de directe burens (Tongerlose Hoefstraat 81a) aangegeven dat het niet wenselijk is als de woningen tegen hun eigen woning worden gerealiseerd. Zij willen dat hun woning een vrijstaande woning blijft. Dit punt is meegenomen en het ontwerp is aangepast waardoor er tussen de vrijstaande woning en de nieuwe woningen een brandgang blijft.

1.3. Het vooradvies van de Omgevingscommissie is positief.

De commissie kan zich vinden in de stedenbouwkundige en architectonische hoofdopzet. De analyse van de directe omgeving geeft goed inzicht en er wordt op een hedendaagse manier aangesloten op reeds aanwezige principes. Het voorstel is zorgvuldig ingepast op deze locatie en het hoekaccent spreekt aan. Daarnaast geeft de detaillering van de raamkaders een zekere rijkdom. De commissie ziet de verder uitwerking en de bemonstering van materialen en kleuren tegemoet in de aanvraag om omgevingsvergunning.

1.4. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoor Breda-Tilburg, Tilburg-Vught en de 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 gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de verantwoording van het groepsrisico.

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

Voor de ontwikkeling is een vormvrije m.e.r.-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'. 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.

1.6. De ingebrachte zienswijzen zijn deels ongegrond en deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan.

Er zijn twee zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De ingebrachte zienswijzen hebben betrekking op de privacy, de bouwmasse, de zonlicht, de Wet Natuurbescherming/ecologie, waterhuishouding en een verwijzingsfout. Voor een volledig overzicht van de zienswijze en de beoordeling daarvan wordt verwezen naar bijlage 2 - Nota van zienswijzen.

1.7. Naar aanleiding van de zienswijze dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Als er na de ontwerpfasen wijzigingen worden aangebracht op de verbeelding of in de regels van het ontwerpbestemmingsplan, dan moet het plan gewijzigd worden vastgesteld. In dit geval gaat het om wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze met betrekking tot een verwijzingsfout in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. In bijlage 3 - Staat van wijzigingen zijn de te wijzigen onderdelen opgenomen. Wijzigingen in de toelichting leiden niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

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 voor een planherziening betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst (inclusief vergoeding voor bovenwijkse voorzieningen) en een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen 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 bestemmingsplan daags na de beroepstermijn onherroepelijk.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Oude Stad Noordwest 2016, 4^e herziening (Tongerlose Hoefstraat 83)
Link naar het [digitaal plan >>](#)
2. Nota van zienswijzen
3. Staat van wijzigingen

Tilburg, 13 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;

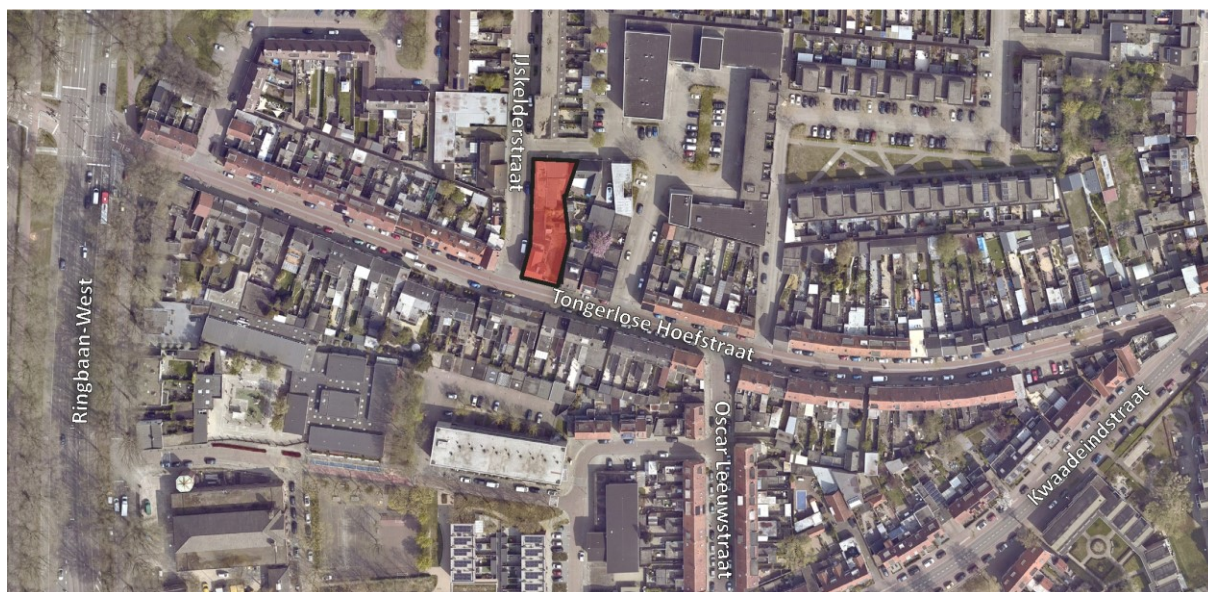
Besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan " Oude Stad Noordwest 2016; 4e herziening (Tongerlose Hoefstraat 83)" dat de bouw van zeven grondgebonden woningen mogelijk maakt, gewijzigd vast te stellen en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijze deels ongegrond (privacy, toename bouwmassa, Wet Natuurbescherming en de waterhuishouding) en deels gegrond (verwijzing artikel) te verklaren conform de bijgevoegde Nota van zienswijzen (bijlage 2);
 - de wijzigingen vast te stellen conform de bijgevoegde Staat van wijzigingen (bijlage 3).
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

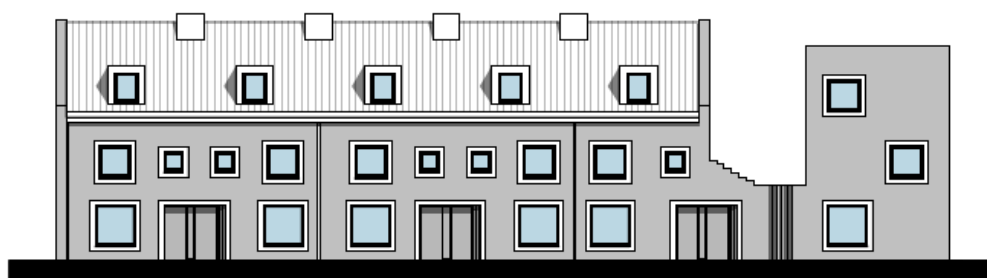
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 november 2022.

de griffier,

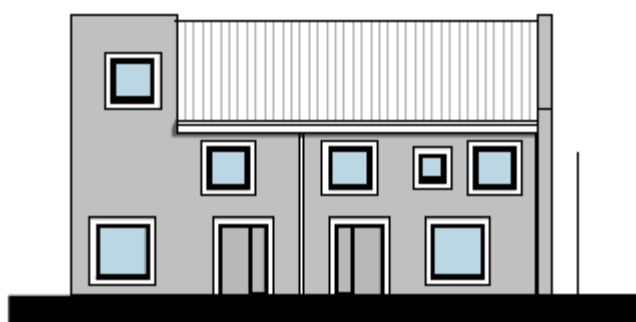
voorzitter,



Figuur 1 – luchtfoto plangebied



Figuur 2 – vijf woningen Ijskelderstraat



Figuur 3 – twee woningen Tongerlose Hoefstraat



Figuur 4 – nieuwe situatie