

Raadsvoorstel bestemmingsplan Goirkestraat beschermd stadsgezicht 2012, 2e herziening (Goirkestraat 176)

Aanleiding

Er is door Litzo Property (hierna: de initiatiefnemer) een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de locatie Goirkestraat 176 te Tilburg. Op de locatie komt een woon-zorgcomplex dat geëxploiteerd zal worden door Convivio. Het woonconcept van Convivio gaat uit van wonen in een kleine beschermde omgeving voor mensen met dementie. Binnen dit woon-zorgcomplex zijn achttien onzelfstandige wooneenheden voorzien. In het complex komt ook één bovenwoning. Verder worden er op het terrein drie (grondgebonden) woningen gebouwd en zal een bestaand gebouw (voormalig tandtechnisch gebouw) verbouwd worden naar twee appartementen. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. Initiatiefnemer heeft ook een aanvraag omgevingsvergunning voor deze ontwikkeling ingediend en gevraagd om gecoördineerde besluitvorming. Het gelijktijdig doorlopen van zowel het bestemmingsplanproces als de aanvraag omgevingsvergunning is voor initiatiefnemer efficiënt omdat het bouwplan al gereed is. Het versnelt ook de bouw van het voorgestelde programma.

Het plangebied van het bestemmingsplan omvat ook de bestaande en te handhaven panden aan de Goirkestraat 174, Goirkestraat 178 en Wilhelminapark 139. Deze panden worden meegenomen in het plan, omdat de parkeeroplossing voor de totale ontwikkeling op het binnenterrein wordt opgelost.

Het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 1) en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben van 4 juli tot en met 15 augustus 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is een zienswijze ingekomen die namens 18 bewoners/adressen is ingediend.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Goirkestraat beschermd stadsgezicht 2012, 2^e herziening (Goirkestraat 176), dat de bouw van een woon-zorgcomplex, drie grondgebonden woningen, twee gestapelde woningen en één bovenwoning, mogelijk maakt gewijzigd vaststellen en daarmee:
 - a. de ingekomen zienswijzen conform de 'Notitie behandeling zienswijzen' ontvankelijk en ongegrond verklaren;
 - b. de ambtshalve wijzigingen vaststellen, zoals opgenomen in 'Notitie behandeling zienswijzen';
2. De Crisis- en Herstelwet van toepassing verklaren;
3. De provincie Noord-Brabant verzoeken tot vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan;
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Er is behoefte aan het beoogde woonprogramma.

Het programma van Convivio voor achttien onzelfstandige wooneenheden voor mensen met dementie is een aanvulling op de voorzieningen in de buurt. Er is behoefte aan deze vorm van wonen voor mensen met dementie. Convivio is als zorgorganisatie al actief in deze buurt en is huurder van het perceel Goirkestraat 178. De huisvesting van mensen met dementie is gewenst en de locatie wordt als geschikt gezien voor een bijzondere kleinschalige zorgdoelgroep.

Er wordt verder een gering aantal woningen toegevoegd op een aantrekkelijke, rustig gelegen locatie, maar wel dicht bij voorzieningen. Er is vraag naar het type woningen dat er gebouwd gaat worden. In combinatie met de woningen voor mensen met dementie is er een belang bij de ontwikkeling van het totale project. In de raadsbrief van 11 oktober 2022 over betaalbaar wonen is toegelicht dat wij de komende periode nog plannen voor vaststelling zullen voordragen die gebaseerd zijn op de Woonagenda 2020-2025.

Portefeuillehouder: Wethouder Van der Pol

Behandelend ambtenaar: Ruimte, G. Bakkers

Het bestemmingsplan dat voorligt is een uitwerking van een positief principestandpunt uit juli 2021. In lijn met de Woonagenda 2020-2025 en de Verordening Middenhuur is dit project vrij van sociale woningbouw en middeldure huur. Het wijkt om die reden ook af van de stadsbrede en gebiedsgerichte opgave die volgt uit het coalitieakkoord.

1.2. De (stedelijke) ontwikkeling sluit aan op het woongebied aan de Goirkezijstraat. Er ontstaat een extra informele wandelroute tussen Museum De Pont en het Textielmuseum.

Het plangebied grenst aan het woongebied aan de Goirkezijstraat. De Goirkezijstraat betrof een herontwikkeling van (voornamelijk) een oud bedrijventerrein naar woningbouw. Het gebied tussen de Goirkezijstraat, het Smidspad en Wilhelminapark wordt van oorsprong gekenmerkt door diepe achtertuinen en omsloten percelen. Gezien deze situatie zijn er mogelijkheden voor intensivering, toevoeging van informele verbindingen en toegankelijk groen. De Goirkestraat behoort tot de bebouwingshoofdstructuur en is in de Structuurvisie Linten in de Oude Stad aangemerkt als een 'bedrijvig lint' waar een mix aan functies denkbaar is. Het plangebied maakt hierbinnen een bijzondere positie in, omdat het niet direct aan de Goirkestraat ligt maar op het terrein naast en achter Goirkestraat 174-178.

Het plan sluit zoals gezegd aan op de ingezette ontwikkeling van het terrein aan de Goirkezijstraat en vormt daarmee straks een extra verbinding tussen het Wilhelminapark en de Goirkestraat. Aan de nieuwe verbinding komen de voorzijden van de bebouwing te liggen. Bij het woon-zorgcomplex komt een dementievriendelijke, af te sluiten tuin. De rest van het verblijfsruimte wordt ingericht als ware het een openbaar gebied waardoor er een nieuwe route ontstaat in de informele 'routes en verbindingen' tussen het NS-station Tilburg en het Museumkwartier. Het plangebied zal overdag (van 7.00 tot 19.00 uur) opengesteld worden voor voetgangers en 's-avonds worden afgesloten met behulp van hekken. Ook de openbare ruimte in de omgeving van de ontwikkeling vraagt aandacht vanuit het oogpunt van dementie-vriendelijkheid en toegankelijkheid. Dit zullen wij nader bestuderen.

Qua architectuur is de gemetselde bebouwing relatief sober waarmee aansluiting wordt gezocht bij de oorspronkelijke bedrijfsbebouwing op de achter terreinen in de omgeving. In de architectuur worden elementen verwerkt die een relatie leggen met het Museumkwartier. Verder wordt de hoogte (boven maaiveld) beperkt tot twee bouwlagen, waardoor de invloed op de bestaande omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt.

1.3. Binnen het plangebied is aandacht voor nieuw groen in combinatie met het creëren van een nieuw leefklimaat en er is een belang om mee te werken aan de kap van bomen in de zone met klimaatwaarde .

Het plangebied is met uitzondering van de bestaande panden aan de Goirkestraat en het Wilhelminapark, niet bebouwd. Het terrein is daarbij grotendeels verhard. Wel staan er bomen op het terrein en langs de rand van het gebied staat een coniferen haag.

Er is door Studio Redd, in combinatie met Grasveld Civiele Techniek, een landschappelijke inpassing van het nieuwe gebied gemaakt om een kwalitatieve impuls te geven aan de inrichting van het gebied. Daarbij is onderzoek gedaan naar de bestaande bomen binnen het gebied. Het inpassingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat inrichting van het gebied volgens dit inpassingsplan in stand gehouden moet worden.

De Bomenverordening Tilburg 2021 is van toepassing. In juli 2021 hebben wij een positief principestandpunt ingenomen over de ontwikkeling op de locatie. Hiervoor, onder 1.1, staat waarom wij mee willen werken aan dit initiatief. Ons standpunt destijds sloot aan bij de uitgangspunten zoals opgenomen in de toen vigerende Bomenverordening Tilburg 2017. Het verschil met de verordening uit 2021 zit met name in de beschermingswaarde van de bomen op het terrein. Deze hadden een basiswaarde en hebben onder de huidige Bomenverordening 2021 een klimaatwaarde gekregen.

In ons besluit tot het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor de totale ontwikkeling en uit de bij dit besluit behorende toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, was niet expliciet op te maken of de ontwikkeling passend is met de uitgangspunten van de Bomenverordening 2021. Dat dit niet duidelijk was, blijkt ook uit de hierna te beschrijven zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.

Het inpassingsplan zoals opgesteld voorzag in het plaatsen van zes nieuwe bomen, de aanleg van meerdere sierplantsoenen en de aanleg van gazons op verschillende plaatsen. De parkeerplaatsen worden voorzien van pergola's die van klimplanten worden voorzien. Verder wordt een infiltratiesysteem aangelegd voor de opvang van hemelwater en worden de grondgebonden woningen ontkoppeld en wordt het hemelwater in een wadi opgevangen. Delen van de nieuwbouw worden voorzien van een groen dak. Bij de inpassing is voor het woonzorgcomplex rekening gehouden met de inrichting van een dementievriendelijke tuin. Hier staat tegenover dat er zes bomen (waarvan er vijf vergunningsplichtig zijn) en een haag van tien coniferen die erg dicht op elkaar staan (er is sprake van concurrentiegroei: deze haag vertegenwoordigen in (boom-)waarde twee bomen) niet behouden kunnen worden.

Gelet op het zwaarwegend maatschappelijk belang van de ontwikkeling (zie hiervoor argument 1.1) waren het inpassingsplan en de nieuwe inrichting van het gebied (duurzaam groen) voor ons reden om mee te werken aan het initiatief en in te stemmen met de kap van zes bomen en de coniferenhaag en de herplant van zes bomen. In deze afweging is naast het belang van de ontwikkeling ook de kwaliteit en restlevensduur van de bomen meegenomen.

De zienswijzen waren voor ons aanleiding om te bekijken of er nog een extra kwaliteitsimpuls qua bomen te behalen was binnen het inpassingsplan. Dit blijkt het geval te zijn. In het gewijzigde inpassingsplan komen nu in totaal negen nieuwe bomen terug, waaronder een compensatie voor een boom die op het terrein zelf staat tegen een bestaande muur die verdwijnt ten behoeve van het nieuwe woonzorgcomplex. Een notenboom zal worden verplaatst. Het gewijzigde inpassingsplan (bijlage 1) maakt wederom onderdeel uit van het bestemmingsplan (en de omgevingsvergunning). De nieuwe bomen zijn groen gekleurd. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel ambtshalve worden gewijzigd.

Er is daarnaast nog onderzoek gedaan naar de gevolgen van dit project voor de Natura 2000 gebieden. Omdat het nieuwe zorgcomplex en de drie nieuw te bouwen woningen gasloos worden uitgevoerd, zijn er geen stikstof uitstotende installaties aanwezig. De twee appartementen in het voormalige tandtechniek-gebouw worden voorzien van een CV-installatie. Er is onderzoek gedaan of de stikstofdepositie als gevolg hiervan gevolg heeft voor de Natura 2000 gebieden in de omgeving hetgeen niet is. Voor de bouwfase (werktuigen) is geen nader onderzoek nodig.

1.4. De parkeerbehoefte wordt opgelost op het eigen terrein.

Het plangebied omvat niet alleen de nieuw te ontwikkelen locatie, maar ook drie panden die bij de initiatiefnemer in eigendom zijn. De parkeerbehoefte voor de totale ontwikkeling wordt op eigen terrein opgelost. Er is een parkeerbalans aangeleverd die gebaseerd is op de geldende Tilburgse parkeernorm. Uit deze balans volgt een parkeerbehoefte van zestien parkeerplaatsen. Deze behoefte wordt opgelost in twee parkeerkoffers. De twee 'parkeerkoffers' zijn afzonderlijk ontsloten vanaf het Wilhelminapark en de Goirkestraat. De parkeerkoffers worden voorzien van infiltratietegels (deels groen). Eén van de koffers wordt afgedekt door een stalen pergola en wordt begroeid.

1.5. De initiatiefnemer heeft de omgevingsdialog gevoerd en de omwonenden geïnformeerd over de plannen.

In juli 2021 hebben wij ons positieve principestandpunt aan de initiatiefnemer gestuurd. Rond deze periode is er door een aantal omwonenden van het project een brief aan de gemeente gestuurd waarin zij hun zorgen uitten over de plannen voor het gebied. De zorg bestaat met name uit het voorkomen van hittestress en verlies van biodiversiteit. Vanuit de gemeente hebben wij laten weten dat het aan de initiatiefnemer is om hier invulling aan te geven.

Op 23 september 2021 heeft initiatiefnemer samen met de architect (DR+ Architecten) een bewonersavond georganiseerd. Er is een verslag van de bijeenkomst en die is gevoegd aan het bestemmingsplan. Er zijn meerdere vragen gesteld tijdens de bewonersavond. De beantwoording van deze vragen is vertaald naar een document en is gevoegd aan het verslag. De zorgen die bewoners hebben geuit in de brief van juli 2021 zijn hierin ook besproken en beantwoord. Een later ingezonden brief van één van de omwonenden aan de gemeente is in eerste instantie niet direct, maar later alsnog beantwoord. In de brief vroeg de bewoner extra aandacht voor de privacy en het behoud van bomen.

1.6. De zienswijzen kunnen worden beantwoord. Er is geen reden om het plan te veranderen.

Er is een zienswijze ingekomen die namens achttien bewoners/adressen in de omgeving van het project is ingediend. De zienswijze is opgebouwd aan de hand van de toelichting bij het bestemmingsplan. De zienswijzen zien onder andere op aspecten zoals klimaat, noodzaak van de ontwikkeling, overlast water en de gevoerde omgevingsdialoog. Er is ook een collectieve zienswijze ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.

De zienswijzen kunnen van een antwoord worden voorzien. In de bij het voorstel gevoegde Notitie behandeling zienswijzen (bijlage 2) is de beantwoording te vinden. De beantwoording van de zienswijzen leidt tot een gering aanpassing van de toelichting bij het bestemmingsplan, vandaar dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld.

2.1. 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.

3.1. De provincie Noord-Brabant moet akkoord gaan met vervroegde publicatie van het plan.

Indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp dient na vaststelling een termijn van 6 weken in acht te worden genomen, voordat het vastgestelde plan ter inzage wordt gelegd. Bij de provincie Noord-Brabant kan een verzoek worden gedaan tot vervroegde publicatie. Aangezien het plangebied is gelegen in stedelijk gebied en er geen provinciale belangen worden geschaad, zal naar verwachting de provincie hier geen bezwaar tegen hebben.

4.1. 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

Met betrekking tot de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit plan zijn leges betaald. Er is een overeenkomst inzake het verhaal van tegemoetkomingen in planschade gesloten. Met de ontwikkelaar is verder anterieur een exploitatieovereenkomst gesloten waarin het kostenverhaal verder geregeld is. In deze overeenkomst is onder andere ingegaan op de openstelling van het gebied gedurende de dag.

Vervolg

Omdat er sprake is van gecoördineerde besluitvorming tussen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zal de definitieve omgevingsvergunning, met in acht name van de Notie behandeling zienswijzen, na besluitvorming door uw raad in mandaat worden genomen en gelijk met het vaststellingbesluit inzake het bestemmingsplan voor zes weken ter visie worden gelegd met de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld treden zowel de omgevingsvergunning als het bestemmingsplan na afloop van de zes weken termijn, in werking.

Bijlagen

1. Landschappelijke inpassing
2. Notitie behandeling zienswijzen
3. Ontwerpbestemmingsplan

Tilburg, 28 februari 2023

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



Figuur 1: ligging project in omgeving



Figuur 2: beoogde indeling plangebied (Lichtgeel = woonzorgcomplex, Geel = drie grondgebonden woningen, Roze = twee appartementen. Architect is DR+ Architecten)



Figuur 3: Vogelvlucht project (vanuit Wilhelminapark)



Figuur 4: Tuin bij woonzorgcomplex (inrichting met grassen etc.)

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

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

Besluit

1. Het bestemmingsplan Goirkestraat beschermd stadsgezicht 2012, 2^e herziening (Goirkestraat 176), dat de bouw van een woon-zorgcomplex, drie grondgebonden woningen, twee gestapelde woningen en één bovenwoning, mogelijk maakt gewijzigd vast te stellen en daarmee:
 - a. de ingekomen zienswijzen conform de 'Notitie behandeling zienswijzen' ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
 - b. de ambtshalve wijzigingen vast te stellen, zoals opgenomen in 'Notitie behandeling zienswijzen';
2. De Crisis- en Herstelwet van toepassing te verklaren;
3. De provincie Noord-Brabant verzoeken tot vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 april 2023

de griffier,



voorzitter,

