



Voorblad

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Reeshof Midden 2008, 4e herziening (Reeshofdijk 80/80a)

Datum college:	14 mei 2024
Portefeuillehouder:	Bas van der Pol
Afdeling:	Ruimte
Behandelend ambtenaar:	G. Bakkers

Samenvatting

Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling (hierna: Van Wanrooij) is eigenaar van de voormalige boomkwekerij aan de Reeshofdijk 80 te Tilburg. De locatie ligt aan de zuidzijde van winkelcentrum Heijhoef (stadsdeel Reeshof). Van Wanrooij wil naast 24 grondgebonden, levensloopbestendige woningen, 41 appartementen in de sociale huursector bouwen op de locatie. Om dit mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden aangepast. Het bestemmingsplan heeft in ontwerp ter visie gelegen. Er zijn zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel passen we ambtshalve zaken aan.

Collegebesluit

Het college stelt de raad voor:

1. het bestemmingsplan Reeshof Midden 2008, 4^e herziening (Reeshofdijk 80/80a), dat de bouw van (levensloopbestendige) woningen en een appartementencomplex mogelijk maakt, met in acht name van de Staat van Wijzigingen gewijzigd vast te stellen en daarbij de ingekomen zienswijzen ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren.
2. Gedeputeerde Staten te vragen in te stemmen met vervroegde publicatie.

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Reeshof Midden 2008, 4e herziening (Reeshofdijk 80/80a)

Aanleiding

Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling (hierna: Van Wanrooij) is eigenaar van de voormalige boomkwekerij aan de Reeshofdijk 80/80a te Tilburg. De locatie ligt aan de zuidzijde van winkelcentrum Heyhoef (stadsdeel Reeshof). De start van het project gaat terug naar het jaar 2019. Van Wanrooij heeft altijd het plan gehad om naast grondgebonden, levensloopbestendige woningen, ook appartementen te bouwen op de locatie. In november 2022 is het haalbaarheidsonderzoek door ons vastgesteld. Het programma is nadien gewijzigd. Het programma zoals dit nu voorligt omvat 41 appartementen in de sociale huur en 24 grondgebonden, levensloopbestendige woningen. Nu het bedrijf niet meer bestaat, krijgt de oude bedrijfswoning bij de kwekerij een woonbestemming.

Omdat het programma niet past binnen het geldende bestemmingsplan, moet het bestemmingsplan worden aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen en er zijn vier zienswijzen binnengekomen. Achteraan dit voorstel is figuur 1 toegevoegd met een impressie van het nieuwe woongebied.

Beoogd effect

Dit project draagt bij aan de Tilburgse woningbouwopgave. Het programma voorziet in een differentiatie in het woonprogramma. Naast sociale huurwoningen waaraan een grote behoefte is in de stad en in de wijk, komen er levensloopbestendige woningen die voor een gevarieerde doelgroep geschikt zijn. Het programma sluit aan bij de uitgangspunten die we beschreven in de wijkagenda Reeshof ([Wijkagenda Reeshof - Gemeente Tilburg](#)). Er is ruimte voor bewoners en de omgeving om elkaar te ontmoeten in de centraal gelegen ontmoetingsruimte in het appartementencomplex.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Reeshof Midden 2008, 4^e herziening (Reeshofdijk 80/80a), dat de bouw van (levensloopbestendige) woningen en een appartementencomplex mogelijk maakt, met in acht name van de Staat van Wijzigingen gewijzigd vaststellen en daarbij de ingekomen zienswijzen ontvankelijk, maar ongegrond verklaren.
2. Gedeputeerde Staten vragen in te stemmen met vervroegde publicatie.

Argumenten

1.1. Het programma dat voorziet in 41 appartementen in de sociale huursector en 24 grondgebonden, levensloopbestendige woningen, sluit aan bij de behoefte aan het type woningen in het stadsdeel Reeshof.

In de Reeshof staan voornamelijk koopwoningen voor gezinnen in het middeldure segment. Er is weinig woningaanbod voor 70-plussers. Het aanbod van nultredenwoningen (bijvoorbeeld: appartementen) is met slechts 6% (huur) en 1% (koop) erg laag in de Reeshof (zie mismatchanalyse [Gebiedsprofielen wonen](#)). Volgens de bevolkingsprognose neemt het aantal ouderen in de Reeshof snel toe. De prognose is dat het aantal 75-plussers binnen nu en 2040 in sommige wijken stijgt met extreme percentages.

Op [22 november 2022](#) hebben wij ingestemd met een ontwerp stedenbouwkundig plan met daarin een programma dat bestond uit 24 grondgebonden, levensloopbestendige woningen én 37 appartementen. Van de appartementen zou ten minste 20% bestaan uit sociale huur én ten minste 10% zou middeldure huur bedragen.

In het huidige stedenbouwkundige plan zitten nog steeds 24 grondgebonden, levensloopbestendige (koop-) woningen. Het programma voor het appartementencomplex is echter gewijzigd naar volledig sociale huur. In de Reeshof bestaat de woningvoorraad uit 18% sociale huur. De Tilburgse corporaties hebben in de Reeshof weinig woningen in bezit. Reeshof bestaat voornamelijk uit eensgezinskoopwoningen. Er zijn weinig ontwikkellocaties in de Reeshof voor handen. Met de ontwikkellocatie aan de Reeshofdijk kan een goede

bijdrage worden geleverd aan de stedelijke opgave voor betaalbaar wonen. De ontwikkellocatie ligt in de nabijheid van voorzieningen (Heyhoef) en is daardoor uitermate geschikt voor ouderenhuisvesting (doorstroming vanuit de wijk). Het beleggen van het sociaal programma bij een corporatie geeft meer zekerheid qua instandhouding voor de toekomst. Van Wanrooij is hierover in gesprek met WonenBreborg. Zij zijn een intentieovereenkomst aangegaan.

In het appartementencomplex is een centrale ontmoetingsruimte voorzien. Deze ruimte leent zich voor bewoners, waaronder (kwetsbare) ouderen, die een plek missen om elkaar te ontmoeten en te ontspannen. In de Reeshof zijn buiten het wijkcentrum Heyhoef weinig formele plekken op buurtniveau waar bewoners 'elkaar tegen kunnen komen'. We merken dat deze behoefte er wel is, waardoor er op informele locaties activiteiten worden georganiseerd. De centrale ontmoetingsruimte die is opgenomen in dit plan voorziet in deze behoefte.

1.2. Het plan versterkt de verbinding tussen het Reeshofpark en het Stadsbos013.

Bij de stedenbouwkundige invulling is goed gekeken naar de ligging van het gebied in verhouding tot het Reeshofpark en het Stadsbos013 (Reeshofbos). Figuur 2 (achteraan toegevoegd) toont een schematische weergave van de omgeving met daarop aangegeven de 'groene diagonaal'.

Het plangebied kent een noordelijk en een zuidelijk plandeel (zie figuur 1 achteraan). Het noordelijk deel sluit aan bij de groene diagonaal. Er komt een op zichzelf staand gebouw, omgeven door groen dat openbaar toegankelijk is. In het ontwerpbestemmingsplan is dit vertaald door de gronden rondom het appartementencomplex te bestemmen tot "Groen". Het parkeren voor het appartementencomplex vindt aan de zuidzijde en aan de oostzijde plaats. We vinden het van belang dat het appartementencomplex 'in het groen' komt te staan. Vandaar dat we voor wat betreft het parkeren aan de oostzijde hebben gekozen voor een bestemming 'Groen' waarin de auto's een plek kunnen krijgen. De ruimte die niet nodig is voor parkeren, kan zo ingericht worden met groen.

1.3. Er is aandacht voor groen en natuurinclusief bouwen.

Naast de aanleg van het openbaar groen rondom het appartementencomplex, is er ook aandacht voor groen in de rest van het plangebied. De woonstraten worden groen ingericht en de openbare parkeerplaatsen worden in halfopen verharding uitgevoerd (bijvoorbeeld grasbetonstenen). Er wordt met zorg gekeken naar de aansluiting van het woongebied op het naastgelegen Stadsbos013. Verder is het de bedoeling dat het blok van 24 grondgebonden woningen als het ware door een groen kader wordt omlijst. Hierover is afgesproken met Van Wanrooij welke afspraken privaatrechtelijk aan de opvolgend kopers overgaan. Op termijn wordt de bestaande groen- speelstrook aan de Kortgenestraat die buiten het plangebied valt opnieuw ingericht. Er zijn nog geen concrete plannen hiervoor bekend.

Rondom het plangebied staan meerdere beschermingswaardige bomen. In het bestemmingsplan is opgenomen dat indien er gebouwd wordt binnen een zekere afstand van deze bomen, door middel van een analyse moet worden aangetoond dat er geen schade wordt veroorzaakt aan de bomen. Deze analyse is uitgevoerd en bij de uitvoering moet hier rekening mee gehouden worden. Om de calamiteitenontsluiting op het Donkpad mogelijk te maken, zal er één Amerikaanse eik gekapt moeten worden. Deze boom heeft geen bijzondere beschermingswaarde en hoeft niet op de locatie zelf of in de directe omgeving gecompenseerd te worden. Binnen het gehele gebied vindt er een impuls plaats qua landschappelijke inpassing.

Tilburg wil ook in de toekomst een plek zijn waar mensen, gezond en gelukkig kunnen wonen, werken en verblijven. Het aanpassen aan de veranderingen van het klimaat is daarbij nodig. Op basis van het akkoord Meer voor elkaar 2022-2026, de Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie Koel Tilburg, de Kadernota Klimaat, het puntensysteem natuur inclusief bouwen, het duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw en het Programma Water en Riolerings 2020-2023 wordt bij planontwikkelingen middels beleidsregels gestreefd naar een klimaatbestendig Tilburg. Gestreefd wordt naar een maximum verhardingspercentage van een plangebied, de verwerking van regenwater in het plangebied, het verbeteren en behouden van het leefgebied van beschermde diersoorten en volledige energie neutrale nieuwbouw. Het betreft hier de vaststelling van een bestemmingsplan onder de Wro (oude wetgeving). Het is binnen deze wetgeving publiekrechtelijk niet mogelijk klimaatadaptatieve ambities juridisch te borgen (uitgezonderd van de waterbergingsopgave). Omdat het hier gaat om een volledig particulier initiatief zijn er beperkte mogelijkheden om onze hogere ambities ten aanzien van duurzaamheid af te dwingen.

In het college van 9 mei 2023 is het implementatieplan Duurzaamheid vastgesteld, waarbij is aangegeven dat het beleid voor het onderdeel energie op 1 juli 2023 van kracht wordt. Voor wat betreft dit energiebeleid is de verwachting dat alleen bij lopende initiatieven, vroeg in het traject, in het schetsontwerp, nog de ambitie om energieneutraliteit te bereiken gehaald kan worden. In de fase waarin het voorliggend bestemmingsplan zich bevond (in de fase van definitief ontwerp waarbij de Omgevingscommissie akkoord is) ten tijde van vaststelling van het beleid en de doorlooptijd van het project, is het hier niet reëel ervan uit te gaan dat het ontwerp nog zo kan worden gewijzigd, dat een energieneutraal gebouw kan worden bereikt.

1.4. Het omliggende wegennet kan de extra verkeersbewegingen aan en binnen het plangebied is ruimte voor de benodigde parkeerplaatsen.

De toevoeging van woningen betekent dat er verkeer van en naar het nieuwe woongebied gaat. Er is daarom onderzoek gedaan naar de verkeerseffecten van het plan. Het onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Figuur 3 achteraan dit voorstel geeft een beeld van de verdeling van de ritten van en naar het woongebied op de aansluitende straten.

Het verkeer zal of via de Kijkduinlaan of via de Kasterenlaan de wijk verlaten. Uitgangspunt in het onderzoek is dat de wegen in Tilburg ingedeeld zijn in categorieën. De wegen in het onderzoeksgebied vallen binnen de categorie “verblijfsgebied”. Dat geldt ook voor de Kasterenlaan en Kijkduinlaan, maar deze twee wegen zijn busroute en hebben voorrang op de aansluitende straten. Daarom geldt voor deze wegen een hoger maximum van 4.000 tot 6.000 voertuigen per etmaal, in tegenstelling tot maximaal 2.000 tot 4.000 voertuigen per etmaal. Uiteindelijk is de verwachting dat de nieuwe bewoners de wijk voornamelijk verlaten via het noordelijk deel van de Kasterenlaan. Volgens het verkeersmodel verwerkt de Kasterenlaan in 2030, met toevoeging van dit nieuwe plan, op het noordelijk deel ongeveer 1.740 voertuigen per etmaal. Dit ligt nog verder onder het maximum van 4.000 tot 6.000 voertuigen per etmaal dat acceptabel is.

Wel is er extra aandacht voor de bestaande kruising van de Kasterenlaan met de snelfietsroute ter plaatse. Uit de wijk komt het signaal dat de situatie ter plaatse van de kruising onveilig is. Dit is een punt van aandacht, maar dit neemt niet weg dat het plan als zodanig ruimtelijk aanvaardbaar is. Qua capaciteit kan de Kasterenlaan het extra verkeer aan. Het is daarnaast niet wenselijk om voor het nieuwe woongebied een nieuwe kruising met de snelfietsroute aan te leggen in de richting van het Klundertplein (parkeerterrein wijkcentrum). Het is niet wenselijk een woonwijk te ontsluiten via een parkeerterrein. De doorstroming, verkeersveiligheid en bereikbaarheid is slecht te waarborgen door manoeuvrerend autoverkeer en expeditie (vracht)verkeer. De mogelijkheid om de Reeshofdijk over te steken is gezien het slechte zicht door de bomenrij, verre van optimaal en niet wenselijk.

Voor wat betreft de parkeerbehoefte zal op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning getoetst worden aan de op dat moment geldende nota parkeren. Binnen het plangebied is ruimte om het parkeren op deels eigen terrein (24 parkeerplaatsen voor de grondgebonden woningen) en deels in de nieuw aan te leggen openbare ruimte aan te leggen (circa 50 parkeerplaatsen). De ontsluiting van het nieuwe woongebied ligt op de grens van het noordelijk en zuidelijk plandeel (zie figuur 1). In eerdere plannen lag de ontsluiting meer zuidelijk, ter hoogte van de Kerschotenstraat. Dit willen we niet meer, omdat dit het speelterrein in de groenstrook langs de Kortgenestraat zou doorkruisen. Nu ligt de ontsluiting direct ten zuiden van de bestaande parkeerkoffer aan de Kortgenestraat die daarvoor iets ingekort zal worden. Het verlies aan parkeerplaatsen is geen probleem. De parkeerkoffer en de nieuwe ontsluitingsweg worden niet met elkaar verbonden. Bijkomend voordeel van de ligging van de nieuwe ontsluiting, is dat het verkeer van en naar het appartementencomplex nu niet via de nieuwe woonstraten gaat.

1.5. De ingekomen zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar we passen ambtshalve wel onderdelen aan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen tijdens welke zes weken een ieder een zienswijze kon indienen. Er zijn vier zienswijzen binnengekomen waarvan één niet direct een zienswijze is, maar een oproep om het bestemmingsplan vast te stellen omdat er behoefte is aan levensloopbestendige woningen in Tilburg. Twee zienswijzen zijn afkomstig van directe overburen van het plangebied. Zij wonen aan de Kortgenestraat. Zij verwachten o.a. verkeersoverlast en een vermindering van de woonkwaliteit door onder andere het verlies van het uitzicht. De laatste zienswijze was afkomstig van het Waterschap Brabantse Delta. Zij zagen graag een nadere toelichting op de berekening van de gemiddelde hoogte grondwaterstand.

Aan dit raadsvoorstel is een Nota van Zienswijzen gevoegd waarin we nader ingaan op de verschillende zienswijzen. Conclusie is dat de zienswijzen niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. We passen het bestemmingsplan wel aan. Dit doen we, omdat we aan de zuidzijde een meer robuuste groene overgang willen realiseren tussen het nieuwe woongebied en de twee bestaande woningen aan de Reeshofdijk. De ruimte die we nu in het openbaar gebied hadden, was te beperkt. Door het opschuiven van het gehele programma in noordelijke richting, krijgen we de ruimte om aan de zuidzijde een zone van bijna 1,50 meter aan te leggen waar wij als gemeente de regie hebben op de inrichting en het onderhoud. Dit draagt bij aan de groene kamer waarbinnen het gehele plangebied komt te liggen. We passen ook een regel in het bestemmingsplan aan binnen de bestemming 'Wonen-2'. Er stond een verkeerde maat opgenomen voor erfafscheidingen binnen het onbebouwde erf. In de bij dit voorstel opgenomen Staat van Wijzigingen staat beschreven wat we aanpassen, waaronder de verbeelding.

2.1. Vervroegde bekendmaking kan een tijdswinst opleveren van enkele weken.

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeente formeel zes weken wachten met de terinzagelegging van het vastgestelde plan om Gedeputeerde Staten de gelegenheid te geven kennis te nemen van de wijzigingen. Aangezien de wijzigingen, onder andere het verschuiven van het woonbouwprogramma in noordelijke richting, geen effecten heeft op het Stadsbos013, kunnen we Gedeputeerde Staten vragen om vervroegde bekendmaking. Dit kan een tijdswinst opleveren van maximaal vijf weken.

Kanttekeningen en gewogen alternatieven

Zoals bij argument 1.1 is terug te lezen, was in het eerste alternatief sprake van een ander programma in het appartementencomplex en wordt nu gekozen voor sociaal programma zonder (commerciële) middenhuur en geen koopappartementen. Ook is onder dit argument toegelicht waarom er gekozen is voor een ander programma op deze locatie en waarom wordt afgezien van het oorspronkelijke alternatief.

Niet beïnvloedbare risico's

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

Van Wanrooij heeft leges betaald voor het doorlopen van de planprocedure. Er is daarnaast met Van Wanrooij een anterieure overeenkomst gesloten waarin de te verhalen plankosten zijn opgenomen en waarin is opgenomen dat (plan)schade ten gevolge van dit plan, die voor vergoeding in aanmerking komt, op initiatiefnemer wordt verhaald. Er is geen noodzaak een exploitatieplan op te stellen.

Uitvoering

Niet van toepassing

Participatie

In december 2021 zijn de eerste plannen voor het woongebied aan de omgeving gepresenteerd. Dit was in de coronaperiode waardoor de presentatie digitaal was. Vanuit de omgeving waren er met name zorgen over het parkeren en de (verkeers-)druk op het omliggende wegennet waarbij ook de kruising met de snelfietsroute aan bod is gekomen. De druk op het wegennet was voor ons aanleiding om Van Wanrooij onderzoek te laten doen naar de verkeerseffecten van het plan.

Op 12 september 2023 is er nog een bewonersavond geweest. Dit keer was de avond fysiek in het wijkcentrum Heyhoef. Tijdens de avond zijn de aangepaste plannen gepresenteerd. Het beoogde woonprogramma, de gewijzigde ligging van de ontsluiting en de inrichting van het openbare gebied (waaronder het parkeren) zijn besproken. Het onderzoek naar de verkeerseffecten is ook besproken. Naast vragen over de

huurappartementen (o.a. voor welke doelgroep en de grootte van de appartementen) werd ook weer de aandacht gevraagd voor de kruising van de Kasterenlaan met de snelfietsroute. Daarnaast heeft Van Wanrooij meerdere keren gesproken met de winkeliersvereniging WC Heyhoef. Met name over de aanpassing van de parkeerkoffer. Uit deze gespreken volgt, zoals beschreven onder 1.4, dat de parkeerkoffer en de nieuwe ontsluitingsweg van de wijk niet met elkaar worden verbonden, zodat er geen extra parkeerplaatsen komen te vervallen.

Communicatie

Het vaststellingsbesluit wordt zes weken ter inzage gelegd in de Stadswinkel en digitaal via Regels op de Kaart. Dit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad (digitaal en te raadplegen via www.overheid.nl). Belanghebbenden kunnen in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

Nota van Zienswijzen
Staat van Wijzigingen
[Link](#) naar ontwerpbestemmingsplan

Ter inzage gelegde stukken

Geen

Tilburg, 14 mei 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

de secretaris,

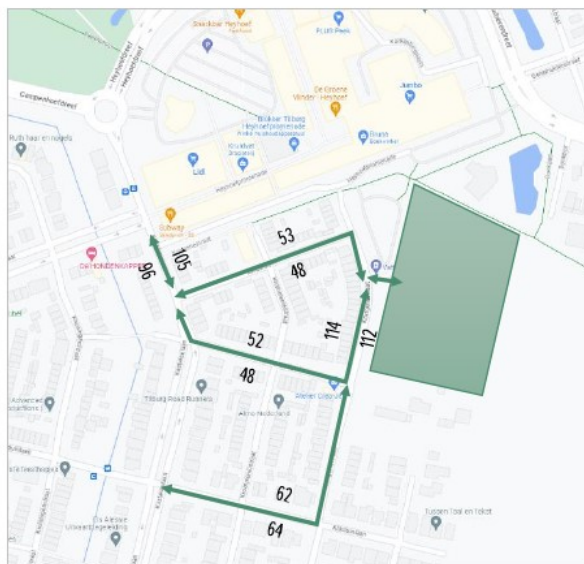
de burgemeester,



Figuur 1:
impressie van het nieuwe woongebied. Linksonder ligt de Kortgenestraat. Aan de noordzijde ligt winkelcentrum Heyhoef en aan de oostzijde ligt het Reeshofbos, onderdeel van Stadsbos013. Architect; HilberdinkBosch architecten



Figuur 2:
Links het Reeshofpark, rechts het Stadsbos 013. Rood is het winkelcentrum, geel de wijk Campenhoef en het plangebied is rood omlijnd



Figuur 3

figuur 3: verdeling ritten aansluitende straten

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

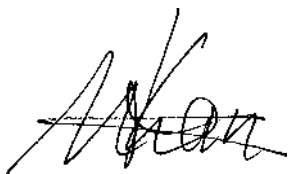
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. het bestemmingsplan Reeshof Midden 2008, 4^e herziening (Reeshofdijk 80/80a), dat de bouw van (levensloopbestendige) woningen en een appartementencomplex mogelijk maakt, met in acht name van de Staat van Wijzigingen gewijzigd vast te stellen en daarbij de ingekomen zienswijzen ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren.
2. Gedeputeerde Staten te vragen in te stemmen met vervroegde publicatie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 juli 2024.

de griffier,



voorzitter,

