

Voorblad

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016, 7e herziening (Korvelseweg 199)

Datum college:	17 september 2024
Portefeuillehouder:	Bas van der Pol
Afdeling:	Ruimte
Behandelend ambtenaar:	S. Hilders

Samenvatting

Op 23 november 2021 ontvingen we van het Ontwerplab namens de grondeigenaar van het plangebied een aanvraag om herziening van het bestemmingsplan 'Oude Stad Zuidwest 2016'. Verzocht is om de herontwikkeling van het achtergebied aan de Korvelseweg ter hoogte van de percelen Korvelseweg 193, 199, 201, 203 en 207 in Tilburg. Voorgesteld wordt om bestaande garageboxen te slopen, 27 appartementen te realiseren in 3 bouwvolumes en de herinrichting van de tussenliggende ruimte.

Op 5 december 2023 heeft het college [besloten](#) het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken [ter inzage](#) gelegen, te weten van maandag 18 december 2023 tot en met maandag 29 januari 2024. Over het plan zijn 11 zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan is gereed voor (gewijzigde) vaststelling.

Collegebesluit

Het college stelt de raad voor:

1. het bestemmingsplan 'Oude Stad Zuidwest 2016, 7e herziening (Korvelseweg 199)' dat de realisatie van 27 woningen mogelijk maakt gewijzigd vast te stellen en daarmee de ingebrachte zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform de nota van zienswijzen en staat van wijzigingen.
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016, 7e herziening (Korvelseweg 199)

Aanleiding

In 2018 is door het Ontwerplab een stedenbouwkundig plan ingediend voor woningbouw en stedelijke verdichting van het gebied gelegen achter het bedrijvig lint, de Korvelseweg. Waarna door ons randvoorwaarden en aandachtspunten zijn gevormd en meegegeven aan de initiatiefnemer. In april 2021 hebben wij aangegeven de herontwikkeling van het binnenterrein aan de Korvelseweg ten behoeve van woningbouw in de vorm van grondgebonden woningen voorstelbaar te vinden. Hierna ontvingen wij op 23 november 2023 van het Ontwerplab namens de grondeigenaar van het plangebied een aanvraag om herziening van het bestemmingsplan 'Oude Stad Zuidwest 2016'.

Verzocht is om de herontwikkeling van het achter gebied aan de Korvelseweg ter hoogte van de percelen Korvelseweg 193, 199, 201, 203 en 207 in Tilburg. Voorgesteld wordt om de bestaande garageboxen te slopen en 27 appartementen te realiseren verdeeld over 3 bouwvolumes. In de ruimte tussen de bouwvolumes worden groene toegankelijke ruimten aangelegd en doorgangspaden gerealiseerd. Het plangebied is nu privaat terrein dat s 'nachts wordt afgesloten. In de voorgestelde situatie zal het plangebied overdag doorwaadbaar worden en een verbinding vormen tussen het lint en de achterliggende wijk. De massa van de nieuw te bouwen bouwvolumes refereert aan de architectuur van zowel textiel- als religieuze gebouwen. De opbouw en positionering van de bouwvolumes haaks op de parkeerplaats is zorgvuldig tot stand gekomen. Rekening houdende met het creëren van een ruimtelijk acceptabele privacy en bezonning situatie voor de omwonenden. Het plangebied is ontsloten via bestaande inritten op de Korvelseweg (naast nr. 199) en op het Minderbroederspad (naast nr. 30).

Op 5 december 2023 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, te weten van maandag 18 december 2023 tot en met maandag 29 januari 2024. Over het plan zijn 11 zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan is gereed voor (gewijzigde) vaststelling.

Beoogd effect

Het initiatief is wenselijk gezien de bijdrage aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van de woningbouwopgave, stedelijke ontwikkelingsstrategie, de omgevingsvisie van de stad en de Structuurvisie Linten.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Oude Stad Zuidwest 2016, 7e herziening (Korvelseweg 199)' dat de realisatie van 27 woningen mogelijk maakt gewijzigd vaststellen en daarmee de ingebrachte zienswijze deels gegrond en deels ongegrond verklaren conform de nota van zienswijzen en staat van wijzigingen;
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

In regionaal verband zijn op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose afspraken gemaakt over de kwantitatieve woningbouwopgave voor een periode van 10 jaar. Dit op basis van de provinciale bevolkings- en woningbouwprognose. In de periode 2020-2040 is er behoefte aan 25.000 extra woningen. Hiermee wordt voorzien in een natuurlijke groei, de huishoudenverdunding en in de groei door migratie. In de update stedelijke ontwikkelingsstrategie 2021 is aangegeven dat de Tilburgse netto

bouwopgave tot 2030 gemiddeld ten minste 1500 woningen per jaar bedraagt. De realisatie van deze woningbouwopgave voor Tilburg wordt vrijwel volledig binnen het bestaand stedelijk gebied beoogd. Het plan voor de bouw van 27 appartementen past binnen de gemeentelijke bouwopgave in regionale context en is opgenomen in de planlijst. Ruimtelijk past dit plan binnen de in de update Stedelijke ontwikkelingsstrategie Wonen geformuleerde strategie.

1.2 Met het plan worden middeldure woningen gerealiseerd.

Op basis van het coalitieakkoord 'Meer voor elkaar' voor de raadsperiode 2022-2026 en de 'Woonagenda 2020-2025' streven we bij nieuwe bouwplannen in de gemeente naar de realisatie van voldoende betaalbare en passende huur- en koopwoningen. We zetten bij nieuwbouw op het niveau van de gemeente in op minimaal 35% sociale huur en lage middenhuur ten behoeve van de woningcorporaties. Daarnaast zetten we in op de realisatie van minimaal 10% particuliere middenhuur. Voor de gemeente als geheel houden we aan deze percentages vast, maar per gebied kan dit verschillen.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 27 middeldure huur appartementen (met prijsklasse passend binnen de bandbreedte van de verordeningen Middenhuur 2019 en 2023) gerealiseerd in woningmarktgebied Oud-Zuid West. Het woningmarktgebied Oud-Zuid West, wijk Korvel bestaat voor het grootste deel uit grondgebonden woningen. Hoewel nog onder het Tilburgs gemiddelde, heeft Korvel meer gezinnen dan andere wijken in Oud-Zuid west. Er is relatief veel particuliere huur. Met de voorgestelde ontwikkeling van appartementen op deze locatie zien we kansen 1 en 2 persoonshuishoudens (starters en net afgestudeerde) vast te houden in de stad en aan het gebied te binden. Dit in aanvulling op de grondgebonden woningen die er in de omgeving zijn.

Op het plan is de Verordening Middenhuur Tilburg 2019 van toepassing. Het bestemmingsplan zelf kan wettelijk gezien (Besluit ruimtelijke ordening) niet voorzien in regels ten aanzien van huurprijzen, inkomenseisen, een prijs-kwaliteitverhouding en de instandhoudingstermijn van woningen. Gezien de voorgestelde omvang van de woningen en onze inschattingen van de maximum huurprijs van de woningen middels het woningwaarderingstelsel wordt verwacht dat de woningen de komende jaren binnen de prijsklasse voor middeldure huur blijven.

1.3. Het plan draagt bij aan de doelen van de Structuurvisie Linten en aan de omgevingsvisie van de stad.

Het plan zet in op het meer verdichten van de stad met een woning type waar veel behoefte aan is in de stad. Tilburg heeft als gemeente een beperkte hoeveelheid echte stedelijke milieus in de stad, dit komt door de oorspronkelijke opbouw van de stad met linten en herdgangen. In Tilburg vinden we echte stedelijke milieus in de Puihaven en de Spoorzone en op termijn in het Kenniskwartier. De linten zoals de Besterd en de Korvelseweg vormen daar in stedelijkheid een goede aanvulling op door de aanwezige dynamiek, menging van functies en dichtheden. Zij bieden een milieu wat enerzijds gekenmerkt wordt door dynamiek en stedelijkheid aan de straatzijde en rust en groen achter de bebouwing van het lint.

De verwachting is door dat in het plan veel collectieve ruimte zit en het plan toch een stedelijke uitstraling heeft dit aantrekkelijk is voor de doelgroep van net afgestudeerde of starters op de woningmarkt met meer eigenaarschap voor de plek en meer financiële draagkracht voor de linten als belangrijke stedelijke structuur.

1.4. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een verdichting (meer stedelijkheid) van het gebied achter het bedrijvige lint dat gevormd wordt door de Korvelseweg.

Voor de locatie Korvelseweg 199 en omstreeks is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor een stedelijk woonmilieu. De bestaande garageboxen op het achter gebied worden opgeruimd en het vrijgekomen gebied tussen de bebouwing aan het lint en de woningen van de achterliggende woonwijk wordt her ontwikkeld voor het realiseren van 27 appartementen. Op het achter gebied worden haaks op de bebouwing aan het lint van de Korvelseweg 3 bouwvolumes gepland waarin 27 appartementen zijn opgenomen. In de ruimte tussen de bouwvolumes bevinden zich gemeenschappelijke groene tuinen voor de bewoners van de appartementen (én voor de omwonenden). De collectiviteit van de groene ruimtes sluiten aan bij de doelgroep die we hier voor ogen hebben. Er zijn een tweetal doorgangspaden richting het bestaande parkeerterrein aan de achterkant van de woningen aan de Capucijnenstraat. Een fijnmazig stelsel van paden zorgt voor een betere dooradering van het achter gebied en voor een sterkere verbinding tussen achterliggende wijk en het lint.

De massa van de nieuw te bouwen bouwvolumes refereert aan de architectuur van zowel textiel- als religieuze gebouwen en benadrukken het stedelijk karakter van de plek. En vormen qua sfeer voor een goede overgang

tussen de dynamiek en stedelijkheid van het lint en de rust en monofunctionele karakter van de woonwijk St Anna. De positionering van de bouwvolumes haaks op de bebouwing aan het lint respecteert de privacy van de bestaande omwonenden en waarborgt tegelijkertijd, samen met de lage erfafscheiding van de gemeenschappelijke tuinen, doorzichten in het gebied. De gemeenschappelijke tuinen tussen de bouwvolumes vormen een plek voor ontmoeting voor de nieuwe bewoners en de bestaande omwonenden. Tevens verbeteren de nieuw te bouwen appartementen de uitstraling naar het bestaande parkeerterrein en vergroot het de sociale controle op het Minderbroederspad. Bovendien voegt het plan een woningtype toe aan het omliggende woningbestand dat in deze omgeving nog nauwelijks is vertegenwoordigd en bevordert de doorstromingsmogelijkheden binnen de wijk. Het plan verhoogd daarmee de diversiteit van woningtypen in het gebied en verhoogt daarmee eveneens de mix van bewoners in dit gebied. De verhoging in dichtheid draagt vervolgens bij aan de levensvatbaarheid van de voorzieningen in het lint, de diverse winkels, kappers, horecagelegenheden etc. die zorgen voor de kenmerkende levendigheid van de Korvelseweg. Zo draagt het plan zorg voor een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit én draagt het plan bij aan de leefbaarheid van het, voor de Tilburgse oude stad zo kenmerkende, lint en het erachter gelegen binnen gebied.

1.5. De volumeopbouw en uitgangspunten van het plan zijn passend binnen de omgeving van het plangebied.

We kunnen ons vinden in de voorgestelde stedenbouwkundige hoofdopzet. Met de nieuwe invulling wordt de bestaande ruimte op een slimme wijze opnieuw in gebruik genomen. Het concept oogt compact en luchtig tegelijk. Ondanks de relatief hoge dichtheid en compactheid van het plan ontstaan er toch overtuigende buitenruimtes. De dynamiek van de blokken, door de gekozen hoofdvormen, oogt interessant en kan interessante ruimtevormen opleveren. De sfeer van de gebouwen is goed voorstelbaar.

Bij de verdere uitwerking van het plan vragen we van de omgevingscommissie nog aandacht voor de samenhang in de architectonische uitwerking, openheid en alzijdigheid. Verder vragen we aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte.

Gelet op de getoonde referenties kan hier een interessante binnenstedelijke wereld gerealiseerd gaan worden. De inrichting van de openbare ruimte luistert zeer nauw. De voorgestelde situering en volumeopbouw van de bebouwing zijn middels de verbeelding en regels van het bestemmingsplan begrenst middels bouwvlakken en aanduidingen voor maximum bouwhoogte. In de aanloop naar de aanvraag omgevingsvergunning wordt samen met de gemeentelijk stedenbouwkundige en landschapsarchitect nader gestudeerd op het realiseren van een zo groen mogelijke open buitenruimte met karakteristieke eigenschappen.

1.6. Het plan voorziet in de parkeerbehoefte en leidt niet tot parkeerdruk.

Conform de 'Nota Parkeernormen 2023' moet bij dit plan voorzien worden in de aanleg van voldoende parkeervoorzieningen. Bij dit plan bestaat voor de woningen een parkeerbehoefte van 21 parkeerplaatsen. Door de inzet van een deelauto wordt de parkeerbehoefte met 4 parkeerplaatsen gereduceerd. Daardoor blijft er een parkeereis van 17 parkeerplaatsen over. Er worden op eigen terrein 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee voldoet het plan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Om te voorkomen dat men in de openbare ruimte gaat parkeren, wordt deze locatie volledig op de BROP-lijst geplaatst. Toekomstige bewoners komen hierdoor niet in aanmerking voor een gemeentelijk parkeerproduct. Hiermee voorkomen we dat er parkeeroverlast in de directe omgeving ontstaat.

1.7. Bij de planvorming is rekening gehouden met het bomenbeleid van de gemeente.

Voor dit plan is een Boom Effect Analyse (BEA) opgesteld om inzichtelijk te maken op welke wijze de bomen aangrenzend aan de planlocatie duurzaam behouden kunnen blijven.

Direct binnen het plangebied bevinden zich geen bomen. Aangrenzend aan het plangebied bevinden zich twee bomen. De kwaliteit van deze bomen is goed. De bomen zijn vrij van noemenswaardige gebreken, hebben een goede conditie en een toekomstverwachting van meer dan 10 jaar.

Doordat er bij de herontwikkeling geen ontgravingen worden uitgevoerd is de te verwachte invloed van het plan op de bomen beperkt. Door de bouw van de woningen kunnen knelpunten ontstaan met de boomkroon van één van de bomen. Ten behoeve van het behoud en de bescherming van deze bomen zijn op basis van de boom effect analyse aanbevelingen gedaan aan de initiatiefnemer.

Ook is in het bestemmingsplan geregeld dat het binnen een straal van 15 meter uit het hart van een beschermwaardige boom het niet is toegestaan om te bouwen en of werkzaamheden uit te voeren als onherstelbare schade aan een betrokken boom wordt toegebracht.

1.8. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A58 en de spoorlijn Breda-Tilburg. 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. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico is opgenomen bij de bijlagen behorend bij de toelichting van het bestemmingsplan.

1.9. Het plan draagt bij aan de doelstellingen in het kader van klimaatadaptatie, natuur inclusief bouwen, energieneutraal bouwen en waterberging.

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, Klimaatcores nieuwbouwwontwikkelingen, het puntensysteem natuur inclusief bouwen, het duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw Thema Energie en het Programma Water en Riolerings 2020-2023 wordt bij planontwikkelingen middels beleidsregels gestreefd naar een klimaatbestendig Tilburg.

Binnen de gemeente wordt gestreefd naar het ontharden van de stad, het toevoegen van meer groen en schaduw, 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 om klimaat adaptieve ambities juridisch te borgen (uitgezonderd van de waterbergingsopgave). Omdat het hier gaat om een volledig particulier initiatief is er geen anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en gemeente tot stand gekomen met de verplichting te voldoen aan onze hogere ambities ten aanzien van duurzaamheid.

De initiatiefnemer draagt met zijn ontwikkeling op de volgende punten wel bij aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van het aanpassen aan de veranderingen van het klimaat. De hoeveelheid verharding in het plangebied wordt verminderd door de aanleg van groene tuinen. In deze groene tuinen wordt de aanplant van bomen voorgesteld om schaduwwerking te creëren op de looproute in het plangebied. In het plangebied en op/in de bouwwerken is ruimte voor natuur inclusieve bouwmaatregelen. In het kader van de Tilburgse gebiedsontheffing en dienen in het plangebied voldoende geschikte verblijfsplaatsen gerealiseerd te worden voor de huismus, gierzwaluw en vleermuis. Ten aanzien van energieneutraal bouwen wordt in ieder geval voldaan aan de BENG-norm van het Bouwbesluit. Ten aanzien van waterberging moet minimaal voldaan worden aan de waterbergingseis op eigen terrein van 60mm/m2.

1.10. De ontwikkeling heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Uit de milieuonderzoeken blijkt dat er geen sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het plangebied is niet gelegen in Natura2000 of NNN-gebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarom geen direct effect op de Natura2000- of NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is gelegen op een afstand van ca. 3.9 kilometer van het plangebied. Gezien deze afstand en de zeer beperkte externe invloed van de geplande ontwikkeling kunnen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten/Door middel van AERIUS-berekeningen is aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura2000-gebieden.

Een vormvrije mer-beoordeling heeft plaatsgevonden. Uit dit rapport blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving.

1.11. De ingebrachte zienswijzen zijn deels gegrond en leiden tot aanpassing van het plan.

De ingebrachte zienswijzen hebben betrekking op de onderwerpen: de omgevingsdialoog, bouwhoogte en bouwmassa, gebrek aan meerwaarde voor de omgeving en het lint, de doelgroep, schaduwwerking, uitzicht, zonnepanelen, privacy, groen, verkeer en parkeren, geluidsoverlast, openbare veiligheid en planschade. Voor

een volledig overzicht van de zienswijzen en de beoordeling daarvan wordt verwezen naar bijlage 2 - Nota van zienswijzen.

1.12. Naar aanleiding van de zienswijzen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Als er na de ontwerpfase 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 zienswijzen. In bijlage 2 - Staat van wijzigingen zijn de te wijzigen onderdelen opgenomen. Wijzigingen in de toelichting leiden niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

De belangrijkste wijziging in het plan heeft betrekking op de planologische toegelaten maximum bouwhoogte. Middels het opnemen van specifieke aanduidingen voor maximum bouwhoogte op de verbeelding borgen we dat het stedenbouwkundig voorgestelde reliëf aan hoogteaccenten bij de appartementencomplexen geborgd wordt ten behoeve van het behouden van een ruimtelijk acceptabele bezonning en privacy situatie voor omliggende percelen.

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 de provincie de gelegenheid te geven kennis te nemen van de wijzigingen. Aangezien in dit geval geen provinciale belangen aan de orde zijn, kan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant om vervroegde bekendmaking worden gevraagd. Dit kan een tijdswinst opleveren van ongeveer twee tot vijf weken.

Kanttelingen en gewogen alternatieven

Ten behoeve van een haalbaar plan is leggen we op deze locatie het accent op meer stedelijkheid.

In 2017-2018 heeft de initiatiefnemer aan ons een plan voorgelegd ten behoeve van de realisatie van 12 grondgebonden woningen op het binnenterrein. Onder enkele stedenbouwkundige voorwaarden waren wij over dit plan positief. Daarbij was nog een nadere uitwerking gevraagd ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte en de vergroening van het gebied. Onze voorkeur voor de realisatie grondgebonden woningen hebben wij in 2021 nogmaals aan de initiatiefnemer meegegeven.

De initiatiefnemer stelde echter dat de uitwerking van een plan met (12) grondgebonden woningen niet haalbaar is op deze locatie.

Ten behoeve van het creëren van een haalbaar plan heeft de initiatiefnemer verzocht om een plan met meer programma en het accent te leggen op meer stedelijkheid. De voorliggend bestemmingsplanherziening voorziet hierin.

Ingediende vergunningaanvraag met een meeromvattende planontwikkeling.

Ter herontwikkeling van het totale plangebied is (naast dit bestemmingsplan) reeds in december 2023 door de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend waarbij het naastgelegen kavel wordt betrokken. De behandeling van deze omgevingsvergunning aanvraag houden wij aan tot een besluit genomen is over het voorliggende bestemmingsplan.

De ingediende omgevingsvergunning aanvraag van de initiatiefnemer omvat een groter woningbouwplan dan waarop dit bestemmingsplan toeziet. In de omgevingsvergunningaanvraag wordt verzocht om de ontwikkeling van de in dit bestemmingsplan voorgestelde woningen (27 appartementen) en de ontwikkeling van nog 24 woningen in een complex direct gelegen aan de Korvelsweg.

In het kader van het zorgvuldige doorlopen van procedures dient bij het voorliggend besluit uitsluitend beoordeeld te worden of het achtergebied ontwikkeld kan worden in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing met 27 woningen.

Opvolgend op deze bestemmingsplanprocedure zal in het kader van de ingediende omgevingsvergunningaanvraag nog onderzocht worden of een ontwikkeling aan de Korvelseweg met 51 woningen passend is in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Wij zullen bij vergunningverlening het integrale plan beoordelen.

Niet beïnvloedbare risico's

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

Ten behoeve van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten heeft de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast zijn met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst en overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan vast te stellen. Gesteld op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar en kan het uit het oogpunt van de gemeente kostenneutraal worden uitgevoerd.

Uitvoering

Na het raadsbesluit wordt de status van het bestemmingsplan gewijzigd in vastgesteld. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, en 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 binnen deze periode geen beroep wordt ingesteld en geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, wordt het besluit onherroepelijk.

Participatie

Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het e-formulier van de Provinciale Staten van Noord-Brabant ingevuld. Op basis van het door ons aangeleverde formulier en de betrokken ruimtelijke aspecten bij het plan ziet de Provinciale Staten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen en mogen wij het wettelijk vooroverleg als afgerond beschouwen.

In het kader van het wettelijk vooroverleg was met het waterschap overeengekomen dat het water toetst proces een verkort traject mocht doorlopen. Dit aangezien de impact van dit plan op het watersysteem beperkt is. In dit verkorte traject geeft het waterschap in het kader van het vooroverleg geen voorlopig advies, in plaats daarvan is het advies van het waterschap verstrekt bij de ter inzagelegging van het bestemmingsplan.

Gemeentelijke richtlijn omgevingsdialoog (2017)

Conform de 'Richtlijn omgevingsdialoog bij ruimtelijke plannen' (2017) van de gemeente Tilburg is invulling gegeven aan de richtlijn door een informatiebijeenkomst te organiseren en omwonenden de gelegenheid te bieden om vooraf, tijdens en na afloop vragen te stellen.

Informatiebijeenkomst 19 september 2023

Op dinsdag 19 september 2023 heeft de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst georganiseerd in de vorm van een inloopavond. De initiatiefnemer stelt voorafgaand hieraan 140 uitnodigingen verspreid te hebben bij de omwonenden van de planlocatie. Hierbij is de mogelijkheid gegeven om vragen of opmerkingen per mail toe te sturen aan de initiatiefnemer. Uiteindelijk zijn ca. 30 buurtbewoners naar de bijeenkomst gekomen. Tijdens de bijeenkomst was de initiatiefnemer aanwezig met de architecten van het Ontwerplab en de omgevingsmanagers van gemeente Tilburg. De bezoekers van de bijeenkomst werden geïnformeerd door middel van posters, een maquette en een mondelinge toelichting. De posters gaven informatie over het plan, de planlocatie en bezonningssituatie middels tekeningen, referentiebeelden en visualisaties van de nieuwe situatie. De maquette liet een beeld zien van de nieuwe situatie met inplanting van de nieuwbouw in de omgeving.

Tijdens de bijeenkomst werden de vragen en opmerkingen voor zover als mogelijk beantwoord door de initiatiefnemer. Het plan werd door het merendeel van de bezoekers als positief ontvangen.

De vragen en zorgen van bezoekers gingen hoofdzakelijk over parkeren, de sociale veiligheid en de schaduwwerking van de bebouwing.

Het volledige verslag van de omgevingsdialog bevindt zich in de bijlage bij dit raadsvoorstel.

Vervolg op de informatiebijeenkomst

De initiatiefnemer stelt na afloop van de bijeenkomst nog nader in contact te zijn geweest met de GGz Breburg en een aantal omwonenden. Met de GGz is nader gekeken wat het plan zou betekenen voor de opbrengst van de zonnepanelen op het dak van de GGz. De impact van het plan op de zonnepanelen gaf geen aanleiding om het plan aan te passen.

Voor bewoners van de Korvelseweg 205 zijn meerdere afbeeldingen gemaakt welke aantonen wat het nieuwe uitzicht gaat worden vanuit het huis van omwonenden. Daarnaast stelt de initiatiefnemer met de omwonenden de veiligheid van het terrein besproken te hebben. Naar aanleiding hiervan maakt de initiatiefnemer het plangebied afsluitbaar.

Voor bewoners van de Capucijnenstraat is een document gemaakt en overlegd met betrekking op de nieuwe bezonningssituatie. De bezonningssituatie gaf de initiatiefnemer geen aanleiding zijn plan te wijzigen. Ook heeft de initiatiefnemer na ontvangst van de reactie nader gekeken naar de overgang van het plan op de tuin van perceel Capucijnenstraat 96. Om de wand van het nieuwe appartementencomplex te verzachten wil de initiatiefnemer in overleg met de omwonenden binnen redelijke grenzen groen aanbrengen aan de gevel. Wij zijn van mening dat dat we met deze vormen van participatie de omwonenden voldoende bij het planproces hebben betrokken.

Communicatie

Na behandeling in het college worden brieven verstuurd aan de initiatiefnemers en de indieners zienswijzen over de behandeling van het plan bij de raad. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, en via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016, 7e herziening (Korvelseweg 199) (NL.IMRO.0855.BSP2022001-b001). [Link naar digitaal plan >>](#)
2. Nota van zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Oude Stad Zuidwest 2016, 7e herziening (Korvelseweg 199)'
3. Verslag omgevingsdialog

Ter inzage gelegde stukken

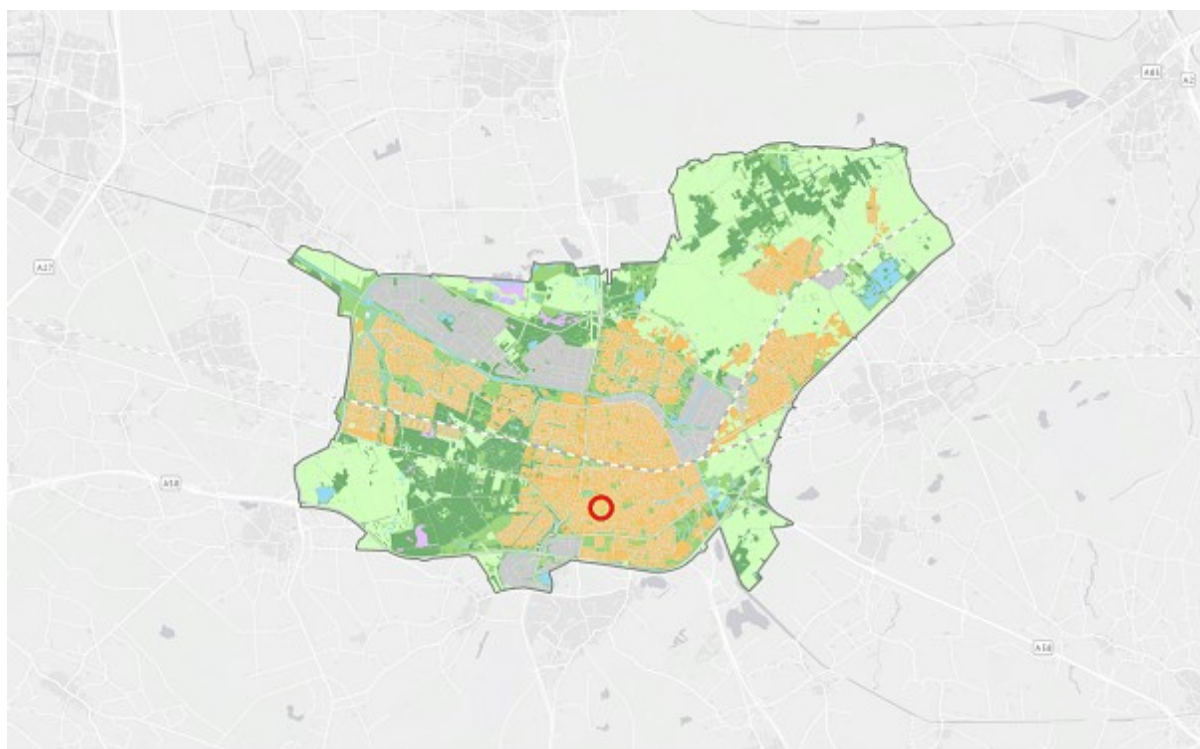
1. Ontwerpbestemmingsplan 'Oude Stad Zuidwest 2016, 7e herziening (Korvelseweg 199)'

Tilburg, 17 september 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

de secretaris,

de burgemeester,



Figuur 1 Locatie aanduiding plangebied binnen gemeente Tilburg



Figuur 2 Plangebied bestemmingsplanherziening



Figuur 3 Sfeerimpressie Korvelseweg 199



Figuur 4 Sfeerimpressie Korvelseweg 199



Figuur 5 Sfeerimpressie Korvelseweg 199

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

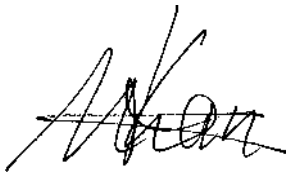
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. het bestemmingsplan 'Oude Stad Zuidwest 2016, 7e herziening (Korvelseweg 199)' dat de realisatie van 27 woningen mogelijk maakt gewijzigd vast te stellen en daarmee de ingebrachte zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform de nota van zienswijzen en staat van wijzigingen;
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 november 2024.

de griffier,



voorzitter,

