



Raadsvoorstel Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Piushavengebied 2009, 10e herziening (Betuwestraat)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van 40 appartementen in de sociale huursector aan de Betuwestraat te Tilburg. Momenteel bevinden zich hier een voetbalveldje, een speeltuintje, groen en 4 bestaande woningen, welke worden gesloopt. Het appartementencomplex zal gevestigd worden in de naoorlogse wijk Jeruzalem. Samen met de bouw van het appartementencomplex wordt het openbaar gebied heringericht. Het woongebouw is ontworpen door KAW (Koöperatieve Architecten Werkplaats). Het openbaar gebied is ontworpen door Studio Redd. De ontwikkeling past niet in het vigerende planologische kader. Met dit bestemmingsplan kan het plan worden verwezenlijkt. De bouw van 40 appartementen in de sociale huursector levert een waardevolle bijdrage aan de woningbouwopgave in de gemeente.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 15 mei 2023 tot en met 26 juni 2023 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is 1 zienswijze ingediend door Enexis Netbeheer. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de dubbelbestemming 'waarde-archeologie' uit het bestemmingsplan geschrapt.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

De bouw van 40 sociale huurappartementen levert een bijdrage aan de doelstellingen ten aanzien van duurzame, betaalbare en toekomstbestendige nieuwe woningen, zoals benoemd in het Akkoord Meer voor elkaar gemeente Tilburg 2022-2026. Daarbij betreft dit een project in het kader van de Taskforce Betaalbaar Wonen (convenant 2020-2025).

Voorstel

1. het bestemmingsplan Piushavengebied 2009, 10e herziening (Betuwestraat) gewijzigd vaststellen conform de bij dit voorstel gevoegde staat van wijzigingen.
2. de zienswijze gegrond verklaren.
3. de crisis- en herstelwet van toepassing verklaren op het plan.
4. de provincie Noord-Brabant verzoeken tot vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.
5. geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. De ontwikkeling draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

Op basis van het coalitieakkoord 'Meer voor elkaar' voor de raadsperiode 2022-2026 en de 'Woonagenda 2020-2025' zetten we bij nieuwbouw op het niveau van de gemeente in op minimaal 35% sociale huur en lage middenhuur, te bouwen door de woningcorporaties. Voor de gemeente als geheel houden we aan deze percentages vast, maar per gebied kan dit verschillen. Netto worden 36 appartementen toegevoegd. De ontwikkeling bestaat voor 100% uit sociale huurwoningen en draagt daarmee, zowel kwalitatief als kwantitatief, in belangrijke mate bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

1.2. De ontwikkeling levert is stedenbouwkundig opzicht een positieve bijdrage aan de stad.

Het ontwerp van het gebouw aan de Betuwestraat heeft een hoogte van 7 bouwlagen en speelt daarmee een bescheiden rol in de ruimtelijke oriëntatie van de wijk. Door zijn hoogte is het gebouw herkenbaar, zonder bepalend te zijn. Het gebouw wordt, door zijn positionering, bescheiden hoogte en architectonische verwijzing, gezien als onderdeel van het stedelijk weefsel van de wijk Jeruzalem.

1.3. De ontwikkeling houdt rekening met de bestaande bomen en biedt ruimte voor vergroening.

Het plan bevindt zich in en park met daarin vele grote en volwassen bomen. Om tot een goede inpassing in relatie tot de bomen te komen zijn de standplaats, boomgegevens (hoogte, soort e.d.), conditie en beeldkwaliteit in beeld gebracht. De bebouwing is zodoende gepositioneerd dat alle bomen met een goede kwaliteit behouden blijven. Voor de terreininrichting rond het gebouw zullen 5 bomen met een matige kwaliteit gekapt worden, deze bomen worden gecompenseerd door nieuwe aanplant van bomen binnen het projectgebied. Ongeveer 50% van het plangebied krijgt de bestemming 'groen'. In het inrichtingsplan is rekening gehouden met het ontwikkelen van een groenstructuur om het appartementencomplex. Ook is rekening gehouden met natuurinclusiviteit, door verschillende groenelementen toe te voegen die bijdragen aan de biodiversiteit. Hierdoor wordt ingezet op een groen netwerk met verschillende karakters van groen.

1.4. Er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd.

Voor de ontwikkeling moeten conform de 'nota parkeernormen 2023' 16 parkeerplaatsen voor bewoners en 6 parkeerplaatsen voor bezoekers aan worden gelegd. Vanwege dubbelgebruik zijn in totaal 19,2 parkeerplaatsen op eigen terrein benodigd. Het plan voldoet daarmee aan de parkeernormen. Op het eigen terrein bij de ontwikkeling zijn 20 parkeerplaatsen gesitueerd. Naast deze ontwikkeling wordt het terrein ten noorden van het bouwplan inclusief de Schermerstraat heringericht. Als gevolg van deze herinrichting vervallen 7 parkeerplaatsen. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat binnen loopafstand van het plan (100-200m) nog 10 parkeerplaatsen vrij zijn. Daarmee is er voldoende restcapaciteit in de omgeving om het verlies van deze 7 parkeerplaatsen op te vangen.

1.5. Het bouwplan houdt rekening met de doelstellingen van de stadsnatuurkaart.

Op de stadsnatuurkaart is een gedeelte van het plangebied, de zone nabij de Ringbaan Oost, aangeduid als een groenstructuur met een gemiddelde maat van ruim 15 meter. Het bouwvlak is op 18 meter van de Ringbaan Oost gesitueerd en de parkeerplaats ligt op 12 meter van de Ringbaan-Oost. Gemiddeld is een groenzone van 15 meter aanwezig. In de groenzone tussen het plangebied en de Ringbaan-Oost zal een ecologische structuur aan worden gebracht, die voldoet aan de doelstellingen als bedoeld in de stadsnatuurkaart. In het bestemmingsplan is ter plaatse van de aangeduide zone op de Stadsnatuurkaart een dubbelbestemming 'waarde-ecologie' opgenomen. Hiermee is geborgd dat bij de inrichting van het gebied een robuuste ecologische zone van 15 meter ontstaat.

1.6. De ontwikkeling is in overleg met omwonenden en het planteam tot stand gekomen.

In de periode 2019-2020 hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden voor de herontwikkeling van de locatie Betuwestraat. Samen met diverse initiatieven en organisaties vanuit de wijk is er gekozen voor de ontwikkeling van een kleinschalig appartementencomplex van maximaal 8 bouwlagen. Daarnaast is op 14 juni 2022 een fysieke bewonersbijeenkomst geweest in het buurthuis Jeruzalem, met als doel de bewoners mee te laten denken over de invulling van het te bebouwen gebied. Op de bewonersbijeenkomst zijn vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over het Groen en spelen, parkeren en vorm en doelgroep van het gebouw. Over het algemeen waren de bewoners positief over het plan, maar vroegen zij aandacht voor onderhoud van het openbaar groen, duurzaamheid en vandalismebestendigheid.

Een groot deel van de opgehaalde feedback kan goed in worden gepast in de verdere uitwerking van het ontwerp. Na de fase voor voorlopig en definitief ontwerp (VO en DO) zal nog een terugkoppeling aan de wijk plaatsvinden via nieuwsbrieven en plaatsing in de wijkkrant. Hierbij zal ook het planteam worden betrokken.

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

Op grond van artikel 7.17 Wet milieubeheer moet de gemeente bij de voorbereiding van dit besluit beslissen of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-plichtig indien het bepaalde drempelwaarden overschrijdt. Dat is in deze niet het geval, zodat het opstellen van een m.e.r. niet aan de orde is. Uit een opgestelde aanmeldnotitie blijkt, dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Verder zijn binnen het plangebied geen Natura2000- of NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied "Kampina & Oisterwijkse Vennen" ligt op een afstand van 2,5km het plangebied. Voor de ontwikkeling is een stikstofonderzoek en Aeriusberekening voor zowel de aanlegfase als gebruiksfase uitgevoerd. Hieruit blijkt dat negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs kunnen worden uitgesloten.

1.8. Er is een hogere grenswaarde voor het wegverkeer vastgesteld.

De appartementen zijn gelegen binnen de zone van weg zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Dit betreft de Ringbaan Oost. De wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48dB wordt op een groot deel van het plangebied overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Om de woningen akoestisch mogelijk te maken is een hogere waardebesluit nodig. Het ontwerp hogere waardebesluit heeft tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Heeft college heeft het hogere waardebesluit in mandaat vastgesteld.

1.9. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de rijksweg A58, de spoorlijn Breda – Tilburg. 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 accepteert de veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico.

1.9. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Het bestemmingsplan wordt op 2 punten gewijzigd vastgesteld:

- In het ontwerp bestemmingsplan was een dubbelbestemming 'waarde-archeologie' opgenomen. Inmiddels is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Omdat het plangebied archeologisch vrij kan worden gegeven, is een dubbelbestemming 'waarde-archeologie' niet meer nodig en wordt deze geschrapt uit het bestemmingsplan.
- De toelichting op het ontwerp bestemmingsplan was gebaseerd op de nota Parkeernormen 2017. Inmiddels heeft het college de nota Parkeernormen 2023 vastgesteld. De parkeernorm voor sociale woningen is in de nieuwe nota lager dan in de nota Parkeernormen 2017. Daarbij kan voor het bezoekers parkeren gebruik worden gemaakt van dubbelgebruik. Hierdoor kunnen alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gesitueerd (zie ook argument 1.4). Paragraaf 3.6 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. In de regels op het bestemmingsplan wordt verwezen naar de nota Parkeernormen 2023.

In bijgaande Staat van wijzigingen staan alle wijzigingen t.o.v. van het ontwerp bestemmingsplan.

2.1. Tegen het ontwerp bestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend. Deze leidt tot aanpassing van het plan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 15 mei 2023 tot en met 26 juni 2023 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging is 1 zienswijze ingediend door Enexis Netbeheer. Zij is van mening in haar belangen te worden geschaad, nu in het bestemmingplan de dubbelbestemming 'waarde-archeologie' met bijbehorend vergunningstelsel is opgenomen. Hierdoor wordt de uitbreiding van het energienetwerk bemoeilijkt. Enexis is van mening dat een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan voor zowel Enexis als het bevoegde gezag een aanzienlijke lastenvermindering bewerkstelligt, zonder afbreuk te doen aan de overige belangen. Inmiddels is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn geen sporen of vondsten zijn aangetroffen, die kunnen leiden tot een noodzakelijk vervolgonderzoek. De locatie wordt archeologisch vrij gegeven. De dubbelbestemming 'waarde-archeologie' kan daarom worden geschrapt uit het bestemmingsplan. Hiermee komen we tegemoet aan de zienswijze van Enexis Netbeheer.

3.1. 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 mogelijk maakt. 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 worden aangevuld na afloop van de beroepstermijn. Dit leidt tot versnelling van een mogelijke beroepsprocedure.

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

Indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld t.o.v. 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.

5.1. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Omdat het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst (samenwerkingsovereenkomst) is verzekerd (zie paragraaf Kosten en dekking) hoeft er voor dit plan geen exploitatieplan op te worden gesteld.

Risico's

N.v.t.

Kosten en dekking

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voor dit plan hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Het kostenverhaal is namelijk 'anderszins verzekerd' via uitgifte van de grond en aanvullende afspraken die gemaakt zijn middels een exploitatieovereenkomst met de partij die voornemens is het bouwplan te realiseren. Er is een grondexploitatie vastgesteld, waarmee de financiële middelen beschikbaar zijn gesteld om de benodigde publieke werken in dit plan te kunnen realiseren. Het raadsbesluit 'Openen grondexploitatie Betuwestraat' vindt u [hier](#).

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarden wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn.

Bijlagen

- Staat van wijzigingen "Piushavengebied 2009, 10^e herziening (Betuwestraat)"
- Ontwerp bestemmingsplan "Piushavengebied 2009, 10^e herziening (Betuwestraat)" bestaande uit analoge verbeelding, regels en toelichting;
- Link naar [digitaal plan >>](#)

Tilburg, 5 september 2023

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 bestemmingsplan Piushavengebied 2009, 10e herziening (Betuwestraat) gewijzigd vast te stellen conform de bij dit voorstel gevoegde staat van wijzigingen.
2. de zienswijze gegrond te verklaren.
3. de crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het plan.
4. de provincie Noord-Brabant te verzoeken tot vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 oktober 2023.

de griffier,

voorzitter,

