



Voorblad

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Piushavengebied 2009, 11e herziening (Galjoenstraat Noord 2023)

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

Samenvatting

Er is door Van der Weegen Bouwgroep een verzoek ingediend voor herziening van bestemmingsplan Piushavengebied 2009 voor de realisatie van 30 grondgebonden koopwoningen (vrije sector) en 22 huurappartementen (sociaal) aan de Galjoenstraat. Het bestemmingsplan wijzigt de geldende bestemming "Bedrijf" in een woonbestemming en verkeersbestemming. De architect van het bouwplan is Geert van den Oetelaar (architect uit Tilburg). Afbeeldingen van het plangebied en de stedenbouwkundige zijn als bijlage bijgevoegd.

De gemeenteraad heeft op 23 mei 2022 het bestemmingsplan 'Piushavengebied 2009, 7e herziening (Galjoenstraat Noord)' vastgesteld. Hiertegen is beroep ingesteld. Op 5 juli 2023 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan en heeft het beroep op het aspect geluid op twee punten gegrond verklaard. De Raad van State heeft het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Piushavengebied 2009, 7e herziening (Galjoenstraat Noord)' vernietigd. Om dit te repareren is er een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd, wat rekening houdt met de uitspraak van de Raad van State. Voor het overige is het bestemmingsplan grotendeels hetzelfde gebleven. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota wordt ingegaan op de zienswijzen.

Collegebesluit

Het college stelt de raad voor:

1. het bestemmingsplan Piushavengebied 2009, 11^e herziening (Galjoenstraat Noord 2023) vast te stellen.
2. de zienswijzen ongegrond te verklaren.
3. de provincie Noord-Brabant te verzoeken tot vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.
4. de crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het plan;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.



Raadsvoorstel Bestemmingsplan Piushavengebied 2009, 11e herziening (Galjoenstraat Noord 2023)

Aanleiding

Er is door Van der Weegen Bouwgroep een verzoek ingediend voor herziening van bestemmingsplan Piushavengebied 2009 voor de realisatie van 30 grondgebonden koopwoningen (vrije sector) en 22 huurappartementen (sociaal) aan de Galjoenstraat. Parkeren vindt plaats op maaiveld in het middengebied. Boven de parkeerplaatsen komen de terrassen van de woningen, op deze manier staan de auto's uit het zicht. Tegen de bestaande tuinen van de Hoogvensestraat zijn in het middengebied twee bungalows ontworpen. De architectonische uitwerking moet nog gaan plaatsvinden. Er is differentiatie per bouwblok gewenst in de materialisatie. Het moet een overgang zijn tussen de Havenmeester en de wevershuisjes in de omliggende straten.

De gemeenteraad heeft op 23 mei 2022 het bestemmingsplan 'Piushavengebied 2009, 7e herziening (Galjoenstraat Noord)' vastgesteld. Hiertegen is beroep ingesteld. Op 5 juli 2023 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan en heeft het beroep op het aspect geluid op twee punten gegrond verklaard. De Raad van State heeft het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Piushavengebied 2009, 7e herziening (Galjoenstraat Noord)' vernietigd. Om dit te repareren is er een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd, wat rekening houdt met de uitspraak van de Raad van State. Voor het overige is het bestemmingsplan grotendeels hetzelfde gebleven.

Voor het plangebied is een bestemmingsplan voorbereid wat als ontwerp tervisie is gelegd. In de periode van tervisielegging (27 december 2023 tot en met 6 februari 2024) zijn er twee zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota wordt ingegaan op de reactie op de zienswijzen. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Beoogd effect

Het doel is om invulling te geven aan de volkshuisvestingsopgave. Het plan voorziet in compacte woningen. Dit maakt de locatie geschikt voor passende huisvesting voor starters en kleine huishoudens. Het initiatief is wenselijk aangezien het bijdraagt aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van de woningbouwopgave, waarbij we inzetten op een passende woning voor elke Tilburger.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Piushavengebied 2009, 11e herziening (Galjoenstraat Noord 2023) vaststellen.
2. De zienswijzen ongegrond verklaren.
3. De provincie Noord-Brabant verzoeken tot vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.
4. De crisis- en herstelwet van toepassing verklaren op het plan;
5. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Het is een wenselijk initiatief, waarbij betaalbare woningen worden gerealiseerd.

Het onderhavige bestemmingsplan is gelegen in het deelgebied Galjoenstraat Noord en transformatiegebied Piushaven Noordwest.

In het bestemmingsplan Piushavengebied 2009 is ten aanzien van het plangebied gekozen voor een bedrijfsmatige bestemming met een wijzigingsbevoegdheid. Dit laat toe om deze locatie te transformeren naar een gemengd milieu, waarbij de woonfunctie centraal staat. Het beoogde proces van transformatie zal projectmatig plaatsvinden, maar voltrekt zich in kleine stappen via een meer perceelswijze ontwikkeling.

Om aan de geluidnorm te kunnen voldoen zijn maatwerkvoorschriften nodig. Daarvoor wordt de reguliere voorbereidingsprocedure toegepast. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt er een besluit genomen omtrent de maatwerkvoorschriften.

Het plan tot de bouw van 52 woningen, waarvan minimaal 20% sociaal past binnen de gemeentelijke bouwopgave in regionale context en is opgenomen in de planlijst (ingevolge artikel 3.1.6. Bro). Ruimtelijk past dit plan binnen de in de update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie Wonen geformuleerde strategie.

In paragraaf 2.2 en paragraaf 3.3 van de toelichting is dit omschreven. In de update stedelijke ontwikkelingsstrategie 2021 is aangegeven dat de Tilburgse netto bouwopgave tot 2030 gemiddeld ten minste 1.500 woningen per jaar bedraagt. De update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie Wonen van september 2021 geeft antwoord op de vraag hoe we invulling kunnen geven aan de grote en urgente woningbouwopgave. De woningbouwopgave voor Tilburg wordt vrijwel volledig binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd in aansluiting op de uitgangspunten van de NOVI. De strategie bevat richtinggevend verdichtingsprincipes, zodat er op een toekomstbestendige manier gebouwd kan worden aan Tilburg en initiatieven beter afgestemd kunnen worden op de mogelijkheden en ontwikkelrichtingen die wij als gemeente zien. Centraal in de Woonagenda staat de gemeentelijke opgave om te voorzien in een compleet en gevarieerd palet aan woonmilieus. De woonmilieus vormen de basis voor een voldoende gedifferentieerd woningaanbod, waarin zo veel mogelijk inwoners passende woonruimte kunnen vinden. Passend bij de huishoudenssamenstelling, het inkomen en de mate van zelfredzaamheid van de inwoners. Maar ook passend bij de verschillende leefstijlen. Ten aanzien van de kwalitatieve opgave waar Tilburg als stad voor staat zijn er een aantal kwaliteiten waar vanuit de Woonagenda en de opgave in de stad waarde aan wordt gehecht.

In het Addendum Woonagenda 2020-2025 van 13 april 2023 is opgenomen dat we bij nieuwbouwplannen op het niveau van de gemeente inzetten op een percentage van 35% sociale huur, (lage) middenhuur en onzelfstandige wooneenheden (studenten en doelgroep 'Een thuis voor iedereen'), te realiseren door Tilburgse woningcorporaties. Daarnaast blijven we inzetten op 10% particuliere middenhuur (conform de Verordening Middenhuur). Dit kan echter per gebied en project verschillen en een maatwerkafweging blijft nodig. Het gemeentelijk standpunt omtrent de betaalbaarheid van de woningen voor dit plan is ingenomen vóór de vaststelling van het Addendum. Voor dit initiatief is een destijds maatwerk afweging gemaakt om in te zetten op minimaal 20% sociale woningbouw. De overige woningen zijn koopwoningen boven de NHG grens (NHG grens € 435.000 (2024)).

1.2. Het is een wenselijk initiatief, waarbij wordt voldaan aan de stedenbouwkundige eisen.

Het ingediende (bouw)plan voldoet aan de stedenbouwkundige eisen. In paragraaf 3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt daar op ingegaan. De nieuwe bebouwing staat direct aan de Galjoenstraat. Er komen 30 grondgebonden woningen en 22 appartementen. Het ruimtelijke uitgangspunt hierbij is dat er 'slagen' in de vorm van straatjes of woonhoven ontstaan die vanaf de Galjoenstraat ontsloten worden. De straat in dit project biedt ook een doorkoppeling voor langzaam verkeer naar de Hoogvensestraat. Op die manier ontstaat een informele ruimtelijke verbinding via het binnengebied naar buiten en wordt voorkomen dat er een opgesloten en geïsoleerd woonmilieu ontstaat. Deze route zal lopen vanaf het parkje nabij de school aan de Hoogvensestraat, via het Pocketpark van de Havenmeester naar de Piushaven. De hoogte van de nieuwbouw bestaat uit 4 bouwlagen aan de Galjoenstraat, twee stroken haaks daarop in 3 bouwlagen, minder formele, meer opgedeelde bebouwing aan de westzijde in 2 bouwlagen en patiowoningen in 1 bouwlaag achter de stroken. Nabij de achterpercelen van de Hoogvensestraat blijft de bebouwing dus beperkt tot 1 of 2 bouwlagen. Door dit regime van spelregels ten aanzien van bouwhoogten sluit de beoogde ontwikkeling goed aan bij de hoogtekaracteristieken van Hoogvenne.

De architectonische uitwerking vindt momenteel plaats. Er is differentiatie per bouwblok gewenst in de materialisatie. Het moet een overgang zijn tussen de Havenmeester en de wevershuisjes in de omliggende straten. Het perceel is in gebruik geweest voor bedrijvigheid en opslag. De bestaande opstallen zijn gesloopt.

1.3. Het plan kan voldoen en bijdragen aan de gemeentelijke ambities op het gebied 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 nieuwbouwontwikkelingen, het puntensysteem natuur inclusief bouwen, het duurzaamheidsbeleid voor

nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw Thema Energie en het Programma Water en Riolering 2020-2023 wordt bij planontwikkelingen middels beleidsregels gestreefd naar een klimaatbestendig Tilburg. Gestreefd wordt naar een maximum verhardingspercentage van een plangebied, een minimum % m² groen, een minimum % m² schaduw van bomen op looproutes in het plangebied, de verwerking van regenwater in het plangebied, het verbeteren en behouden van het leefgebied van beschermde diersoorten en volledige energie neutrale nieuwbouw. Het is echter binnen de Wro publiekrechtelijk niet mogelijk klimaatadaptatie juridisch te borgen (uitgezonderd van de waterbergingsopgave). In dit bestemmingsplan is in het openbaar gebied wél een percentage opgenomen in de regels: A. maximaal 70% van de oppervlakte van deze gronden voor verkeersvoorzieningen mag worden verhard; B. minimaal 30% van de oppervlakte van deze gronden voor groenvoorzieningen dient te worden ingericht. Dat is, bij uitzondering, voor het openbaar gebied, geborgd naar aanleiding van een zienswijze op het vorige plan.

De initiatiefnemer draagt met zijn ontwikkeling op de volgende punten bij aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van het aanpassen aan de veranderingen van het klimaat. 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. Verder wordt opgemerkt dat de ontwikkelaar voornemens is groenvoorzieningen te realiseren boven de parkeerplaatsen. Voor deze groenvoorzieningen zal een instandhoudingsverplichting gelden voor de bewoners.

1.4. De omgevingsdialoog is doorlopen en heeft niet geleid tot een gewijzigd plan.

Ter uitvoering van de Richtlijn Omgevingsdialoog burgerparticipatie en de nadere uitwerking burgerparticipatie Piushaven is voor de ontwikkeling van dit deelplan een bewonersgroep in het leven geroepen. De bewonersgroep heeft 4 keer vergaderd en heeft op 12 april 2017 een gekwalificeerd advies uitgebracht. Dit advies had betrekking op het plan Muziekwonen. De ontwikkelaar achtte dit plan niet haalbaar. Daarom is de woonvorm aangepast en de ontwikkeling van het plan in overleg met de gemeente verder doorgezet.

Tijdens de omgevingsdialoog voor onderliggend bouwplan is er diverse keren contact geweest met omwonenden. In 2022 hebben twee deelnemers van het bewonersoverleg (de directe achterburen) gesproken met ontwikkelaar. Ze hadden bij nader inzien moeite met de bouw van een bungalow direct tegen de achtertuinen, onder andere in verband met hittestress. Het gesprek heeft niet geleid tot een acceptabele oplossing voor beide partijen.

Er zijn tussentijds (2022) ook diverse gesprekken geweest tussen de bewoners en de stedenbouwkundige van de gemeente waarbij is toegelicht waarom dit plan stedenbouwkundig passend is en welke alternatieven stedenbouwkundig denkbaar zijn, zoals een tweelaagse woning met tuin aan de zijde van reclamanten. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van het plan, behalve dat de maximale bebouwingshoogte is teruggebracht van 4 meter naar 3,30 meter. Ook is gewezen op de mogelijkheid om afspraken te maken tussen ontwikkelaar en bewoners om bijvoorbeeld een groene wand te realiseren en hiermee de overgang tussen achtertuin en bebouwing te verzachten. Eén achterbuur had beroep ingesteld tegen het vorige bestemmingsplan. Haar beroep is ongegrond verklaard.

Verder is contact geweest met het metaalbedrijf direct ten oosten van het plangebied. Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de akoestische situatie en de conclusie is dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor dit metaalbewerkingsbedrijf (zie ook argument 1.6).

De Raad van State heeft het vorige bestemmingsplan vernietigd (zie ook aanleiding). In het kader van de omgevingsdialoog zijn omwonenden daarom door de ontwikkelaar in november 2023 via een brief op de hoogte gesteld van het gewijzigde plan. Dat houdt in dat een hoge tuinmuur wordt aangebracht tussen het genoemde metaal bedrijf en de woningen om er voor te zorgen dat er qua geluid een goed woon- en leefklimaat ontstaat in de achtertuinen van de woningen in blok C. Tevens zijn omwonenden geïnformeerd dat het aangepaste bestemmingsplan aan het einde van 2023 als ontwerp ter inzage is gelegd. Een uitgebreide toelichting op de omgevingsdialoog staat in paragraaf 8.4 van de toelichting.

1.5. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Externe veiligheid beschrijft de risico's die kunnen ontstaan als gevolg van opslag of handelen met gevaarlijke stoffen. Dit heeft betrekking op inrichtingen (waaronder bevi-inrichtingen), transportroutes en buisleidingen. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoortraject Breda - Tilburg en de Rijksweg 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 brandweer Midden -en West Brabant heeft aangegeven dat gebruik kan worden gemaakt van het standaardadvies, de relevante onderdelen uit het advies zijn verwerkt in de verantwoording. De raad is het bevoegd gezag om bij de vaststelling de externe veiligheidsrisico's te accepteren en de verantwoording voor het groepsrisico te nemen.

1.6. Er kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

De raad van de gemeente Tilburg heeft op 23 mei 2022 het bestemmingsplan 'Piushavengebied 2009, 7e herziening (Galjoenstraat Noord)' vastgesteld. Hiertegen is beroep ingesteld. Op 5 juli 2023 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in de bodemprocedure.

In het beroepschrift van het metaalbedrijf zijn over geluid tientallen punten aangehaald wat in het uitgevoerde akoestisch onderzoek niet goed zou zijn. Bij twee punten is de Afdeling van mening dat het betoog slaagt.

Het metaalbedrijf vindt dat er geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ter plaatse van de achtertuinen van de woningen in woonblok C als gevolg van de geluidemissie van zijn bedrijf en andere omliggende bedrijven. Het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en berekende maximale geluidniveau vanwege het metaalbedrijf in de dagperiode voor de achtertuinen van woningen C1 tot en met C3 bedraagt meer dan de grenswaarde van stap 3 van de VNG brochure. De Afdeling is van oordeel dat onvoldoende is gemotiveerd waarom in de tuinen bij de voorziene woningen 1 tot en met 3 in woonblok C sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat vanwege het aspect geluid.

Behalve de in het vorige plan opgenomen maatregelen, wordt als extra maatregel een tuinmuur van 4,75 meter hoog gerealiseerd ter hoogte van woning C01. De tuinmuur loopt van het bedrijfsverzamelgebouw tot aan het hoge gedeelte van de woning. Hierdoor wordt in de achtertuinen bij woningen C01 tot en met C03 nu in hoofdzaak wel voldaan aan de maximale geluidniveaus. De beperkte overschrijding in de dagperiode ter hoogte van rekenpunt 47 (tuin oostzijde woning C01) wordt aanvaardbaar geacht omdat in de dagperiode ter hoogte van de tuin aan de westzijde van woning C01 en ter hoogte van het terras van woning C01 wel wordt voldaan. De tuin aan de westzijde en het terras aan de westzijde van woning C01 zullen hoofdzakelijk en frequenter gebruikt gaan worden dan de tuin aan de oostzijde van de woning. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.6.3 van de toelichting en het onderzoek Cauberg Huygen d.d. 16 november 2023 met referentie 01677-52336-13v2.

Er is dus akoestisch onderzoek uitgevoerd naar industrielawaai en gekeken welke geluidsniveaus van bedrijven in de omgeving op de nieuwbouw aan de Galjoenstraat worden veroorzaakt. Om de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering te belemmeren en om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen zijn in het plan diverse maatregelen opgenomen. Om aan de geluidnorm te kunnen voldoen zijn maatwerkvoorschriften nodig. Daarvoor wordt de reguliere voorbereidingsprocedure toegepast. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt er een besluit genomen omtrent de maatwerkvoorschriften. Het college heeft deze bevoegdheid gemandateerd aan de teamleider vergunningen.

1.7 Het plan voorziet in parkeerbehoefte, leidt niet tot parkeerdruk en kan qua verkeersintensiteit door de bestaande infrastructuur worden afgewikkeld.

Het plan bestaat uit 30 grondgebonden koopwoningen (vrije sector) en 22 huurappartementen (sociale woningbouw). De totale parkeerbehoefte bedraagt 49 parkeerplaatsen. Er worden 56 parkeerplaatsen aangelegd. Een eerste berekening van de parkeerbehoefte wijst uit dat hiermee voldaan kan worden aan de parkeereis, zowel voor bewoners als bezoekers. Bij de vergunningverlening zal de definitieve parkeertoets plaatsvinden.

Het plan Galjoenstraat Noord is gelegen aan de noordzijde van het Piushavengebied, vlakbij het centrum van Tilburg. Het plangebied is het meest direct bereikbaar vanaf de Ringbaan Zuid, wethouder Baggermanlaan en via de brug D'n Ophef langs de Havendijk en via de Gondelstraat richting de Galjoenstraat. De Galjoenstraat is tweerichtingsverkeer en er geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Autoverkeer dat het plangebied wil verlaten kan via de Lanciersstraat en Gondelstraat richting de hoofdwegstructuur. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woningen is beperkt en kan goed afgewikkeld worden via de betreffende woonstraten. Daarnaast vervallen een aantal bedrijfshallen waardoor (vracht)verkeer verdwijnt.

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

Binnen het plangebied en direct aangrenzend aan het plangebied bevinden zich geen bomen. Bebouwing is al enige tijd geleden gesloopt. Het betreft nu een braakliggend en onbebouwd terrein.

2.1. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze leiden niet tot aanpassing van het plan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 27 december 2023 tot en met 6 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging zijn er twee zienswijzen ingediend. Verwezen wordt naar de Nota van zienswijzen.

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 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.

5.1. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

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

Kanttekeningen en gewogen alternatieven

Niet van toepassing.

Niet beïnvloedbare risico's

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

Met de ontwikkelaar is een planschadeovereenkomst en exploitatieovereenkomst afgesloten. Voor de realisatie van het bouwplan verkoopt de gemeente bouwrijpe grond aan de ontwikkelaar. Hieronder wordt verstaan dat de grond planologisch geschikt is. De planologische wijziging is voor rekening van de gemeente. De grondverhouding tussen gemeente en ontwikkelaar is 51% en 49%, vandaar dat het planschaderisico voor 49% bij de ontwikkelaar ligt en voor 51% bij de gemeente. Eventuele planschade (51%) wordt betaald uit de grondopbrengst. Dit risico is meegenomen in de grondexploitatie van de gemeente en is dus een bewust overwogen risico.

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

Het bestemmingsplan wordt direct na dit raadsbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd in de Stadswinkel en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. Dit wordt gepubliceerd in het gemeenteblad. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

Participatie

De afgelopen jaren zijn er door initiatiefnemer verschillende bijeenkomsten gehouden in het kader van de omgevingsdialoog. Dit is hierboven beschreven onder argument 1.4. Verder wordt verwezen naar paragraaf 8.3 van de toelichting en de verslagen van de bijeenkomsten die als bijlage bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen.

Na uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan op een onderdeel aangepast (oprichting tuinmuur van 4,5 m) waardoor er bij de woningen C01 t/m C03 in de achtertuin een goed woon- en leefklimaat bereikt wordt. De ontwikkelaar heeft omwonenden hierover via een brief op de hoogte gesteld.

Communicatie

Omwonenden en bedrijven zijn middels een bewonersbrief op de hoogte gebracht van de ter inzage ligging van het plan. Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld worden de indieners van zienswijzen hierover geïnformeerd. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan Piushavengebied 2009, 11e herziening (Galjoenstraat Noord 2023)
2. Ontwerp maatwerkvoorschriften
3. Nota van zienswijzen

Ter inzage gelegde stukken

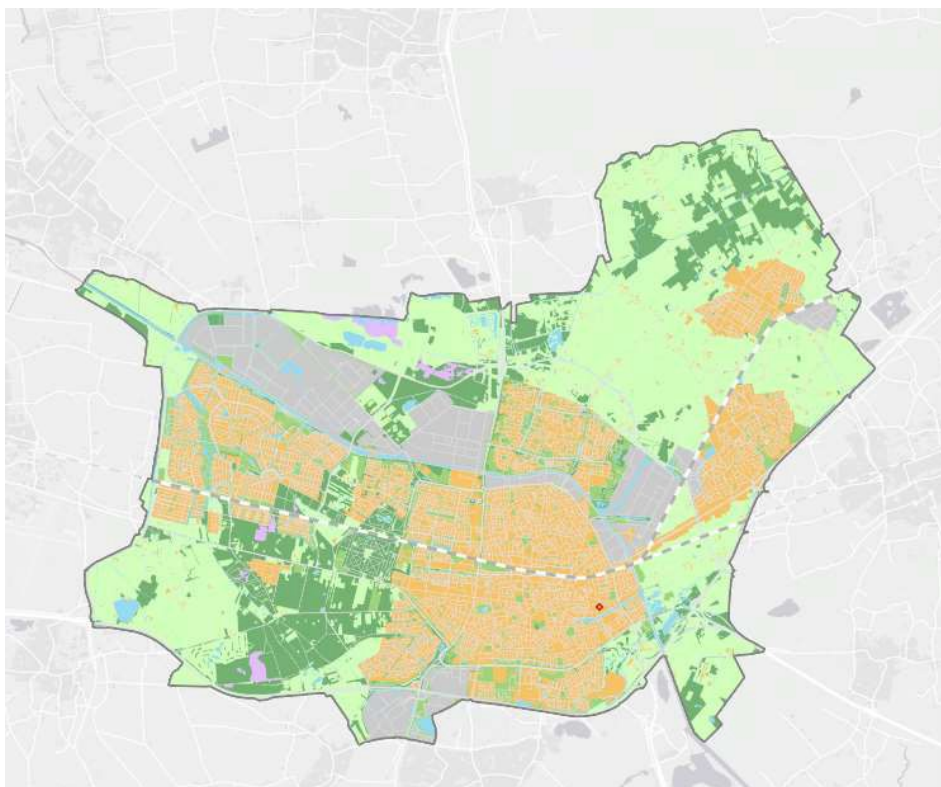
[Link](#) naar digitaal plan

Tilburg, 14 mei 2024

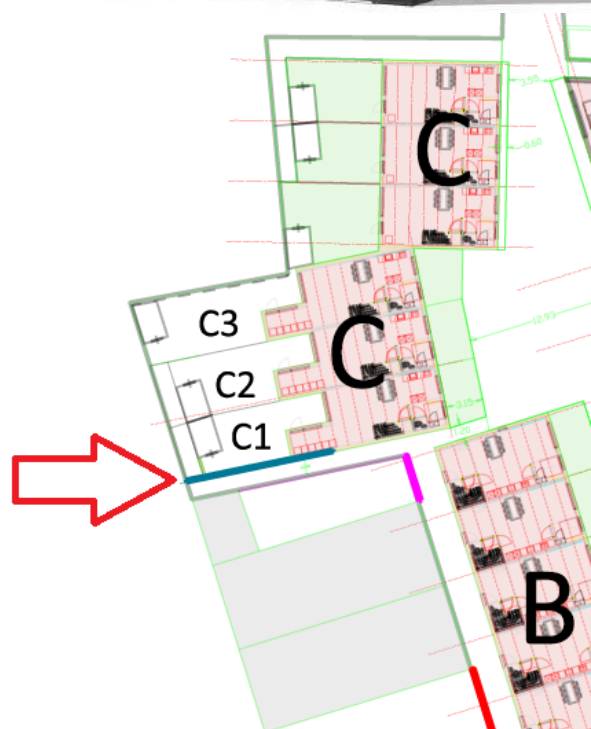
Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

de secretaris,

de burgemeester,







Met de rode pijl is de geluidwerende voorziening aangeduid welke nodig is om te kunnen voldoen aan de uitspraak van de Raad van State. In de regels, toelichting en bijlagen wordt hier nader op ingegaan.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

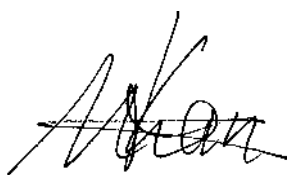
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. het bestemmingsplan Piushavengebied 2009, 11^e herziening (Galjoenstraat Noord 2023) vast te stellen.
2. de zienswijzen ongegrond te verklaren.
3. de provincie Noord-Brabant te verzoeken tot vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.
4. de crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het plan;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 juli 2024.

de griffier,



voorzitter,

