

Collegeadvies gewijzigd vaststellen wijzigingsplan 'Reeshof Midden 1^e wijziging (Kortgenestraat)'

Aanleiding

De gemeente wil het bestemmingsplan 'Reeshof Midden' wijzigen ten behoeve van de realisatie van een parkeerterrein aan de Kortgenestraat te Tilburg.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 28 oktober 2013 tot en met 9 december 2013 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door belanghebbenden. Er zijn 6 zienswijzen binnen gekomen, waarbij 1 zienswijze door 6 personen is ingediend.

Beoogd effect / bestuurlijk kader

Door het wijzigingsplan 'Reeshof Midden 2008 1^e wijziging (Kortgenestraat)' vast te stellen, wordt een parkeerterrein aan de Kortgenestraat mogelijk, dat nodig is ten behoeve van de uitbreiding van het winkelcentrum Heyhoef.

Advies

1. De ingebrachte zienswijzen genoemd onder zienswijzen 5, 6 en 7 van de notitie behandeling zienswijzen 'Reeshof Midden 1^e wijziging (Kortgenestraat)' gedeeltelijk gegrond te verklaren en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren.
2. De wijzigingen over te nemen zoals die zijn verwoord in bijlage 1 'nota van wijzigingen wijzigingsplan Reeshof Midden 2008 1^e wijziging (Kortgenestraat)'.
3. Het wijzigingsplan 'Reeshof Midden 1^e wijziging (Kortgenestraat)' gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

Ten tijde van vaststelling van dat bestemmingsplan was het onderhavige gedeelte van de groenvoorziening al bedoeld als toekomstig parkeerterrein, wanneer uitbreiding van het winkelcentrum nodig zou zijn. Daartoe was ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel aan de Kortgenestraat de bestemming 'Groen'. Door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid kan deze bestemming worden gewijzigd naar 'Centrum' ten behoeve van parkeervoorzieningen.

In verband met de uitbreiding van het winkelcentrum Heyhoef zijn extra parkeerplaatsen nodig. Er dienen nog 112 parkeerplaatsen aangelegd te worden om te kunnen voldoen aan de geldende parkeernorm. Voor het aanleggen van de parkeerplaatsen is het noodzakelijk om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid die reeds was opgenomen in het bestemmingsplan Reeshof Midden.

Het eerste ontwerp van het parkeerterrein stuitte op dusdanige bezwaren van bewoners dat er twee nieuwe ontwerpen zijn gemaakt, die een groot deel van de bezwaren weg zouden kunnen nemen. Deze ontwerpen zijn gepresenteerd tijdens een ontwerpavond aan de bezwaarmakers. De bezwaarmakers hebben tijdens deze avond aangegeven wel mee te willen praten over de verdere inrichting van het terrein, maar dat zij eerst een uitspraak van het college willen over de noodzakelijkheid van het parkeerterrein.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond

Gedurende de termijn van ter inzagelegging zijn 6 zienswijzen ingediend die ontvankelijk zijn. Bij 2 zienswijzen is terecht opgemerkt dat de wijziging tot de bestemming 'Centrum' meer mogelijk maakt dan alleen parkeerterrein. Dit is niet wenselijk. De regels van het wijzigingsplan worden aangepast, in die zin dat de gronden alleen als parkeerterrein in gebruik kunnen worden genomen. Bij 1 zienswijze is er op gewezen dat een onjuiste versie van het verslag van de informatieavond in de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen. Dit verslag zal worden gewijzigd in de juiste versie. De overige zienswijzen zijn ongegrond. Wel zijn 2 nieuwe ontwerpen voor het parkeerterrein naar de bewoners gepresenteerd, die tegemoet komen aan een deel van deze zienswijzen, met name over geluid- en stankoverlast, uitzicht en privacy.

Daarnaast is een zienswijze ingediend door Waterschap de Brabantse Delta. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de waterparagraaf in de toelichting gewijzigd.

3.1 Deze ontwikkeling is wenselijk

Het is wenselijk aan de ontwikkeling mee te werken omdat het parkeerterrein nodig is om het tekort aan parkeerplaatsen, dat na de uitbreiding van het winkelcentrum Heyhoef optreedt, op te kunnen vullen. Met de ontwikkelaar van de uitbreiding van het winkelcentrum is een overeenkomst opgesteld waarin staat aangegeven dat de benodigde openbare parkeerplaatsen voor rekening van de gemeente worden aangelegd. Met het vaststellen van dit wijzigingsplan en daarop volgend het inrichten van dit parkeerterrein voldoet de gemeente aan de gemaakte afspraken.

4.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Het aanleggen van het parkeerterrein wordt bekostigd uit de gemeentelijke grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet nodig.

Kosten en dekking

Het parkeerterrein is onderdeel van de gebiedsontwikkeling ten behoeve van de uitbreiding van het winkelcentrum Heyhoef. De kosten voor het aanleggen van het parkeerterrein worden volledig gedekt uit de opbrengst van de gronduitgifte. Daarmee is deze voorziening voor 100% gedekt en is een exploitatieplan niet noodzakelijk. Eventuele planschade ten behoeve van deze ontwikkeling komt, doordat het een gemeentelijk initiatief betreft, ook ten laste van de gemeentelijke grondexploitatie.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan wordt bekend gemaakt in het Stadsnieuws en digitaal via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In die bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn. Als geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan omstreeks juni 2014 onherroepelijk.

Bijlagen

Wijzigingsplan 'Reeshof Midden 1^e wijziging (Kortgenestraat)'

Link naar digitaal plan <http://0855.roview.net/?phID=A40E7004-07C2-41B3-AE9C-7DDB2BB1AFA5&key=201043006157250023135039197143178078175098067084047082166214069224119039238151235078236123170058170191054156177090076106230153198193151132081046>