



strook van collegevergadering van 20-jun-2017

Nr. 11

Portefeuillehouder Jacobs

Opdrachtgever Barendregt, Angela

Onderwerp Ongewijzigde vaststelling wijzigingsplan Centrum Zuid 2008, 1e wijziging (Bisschop Zwijssenstraat 45)

Afdeling Ruimte

Medewerker Bleijenberg, Roxanne

Vertrouwelijkheid Openb.

Samenvatting Er is een aanvraag om wijziging van het bestemmingsplan ingediend voor de bouw van een appartementengebouw (ca 24 appartementen, maximaal 15 m hoog) voor starters en young professionals aan de Bisschop Zwijssenstraat 45 in Tilburg. In het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Zuid 2008' heeft het perceel de bestemming Gemengd-1 en is het bouwvlak gelegen op geruime afstand van de straat. Het bouwplan kan hier in principe al verwezenlijkt worden in het bestaande bouwvlak met een omgevingsvergunning voor bouwen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een verschuiving van het bouwvlak richting de straat wenselijk. In dat licht is in overleg met de aanvrager besproken een ruimtelijke procedure te doorlopen voor wijziging van het bestemmingsplan. De verschuiving van het bouwvlak is de enige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Het ontwerp-wijzigingsplan Centrum Zuid 2008, 1e wijziging (Bisschop Zwijssenstraat 45) heeft gelijktijdig met de ontwerpbeslissing hogere grenswaarden ter inzage gelegen van maandag 10 april tot en met maandag 22 mei 2017. Tijdens deze periode is er een mondelinge zienswijze ingekomen en een schriftelijke zienswijze, beide van hetzelfde adres.

Vroegere Besluiten

- Advies**
- 1 Het wijzigingsplan Centrum Zuid 2008, 1e wijziging (Bisschop Zwijssenstraat 45) vast te stellen,
 - 2 De zienswijzen ongegrond te verklaren,
 - 3 Geen exploitatieplan vast te stellen;
 - 4 De Crisis- en herstelwet voor dit plan van toepassing te verklaren

Publicatie Ja, na 1 week

Publicatie vanaf 30-06-2017

Publicatie via Besluitenlijst

Type Collegenota

Commissievergadering

Raadsvergadering

Besluit Conform ontwerpbesluit

NB

- Collegebesluit** Het college heeft besloten om
- 1 Het wijzigingsplan Centrum Zuid 2008, 1e wijziging (Bisschop Zwijssenstraat 45) vast te stellen,
 - 2 De zienswijzen ongegrond te verklaren;
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen,
 - 4 De Crisis- en herstelwet voor dit plan van toepassing te verklaren

Bijlagen

Collegeadvies ongewijzigde vaststelling wijzigingsplan Centrum Zuid 2008, 1^e wijziging (Bisschop Zwijsenstraat 45)

Aanleiding

Er is een aanvraag om wijziging van het bestemmingsplan ingediend voor de bouw van een appartementengebouw (ca. 24 appartementen, maximaal 15 m. hoog) voor starters en young professionals aan de Bisschop Zwijsenstraat 45 in Tilburg. In het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Zuid 2008' heeft het perceel de bestemming Gemengd-1 en is het bouwvlak gelegen op geruime afstand van de straat. Het bouwplan kan hier in principe al verwezenlijkt worden in het bestaande bouwvlak met een omgevingsvergunning voor bouwen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een verschuiving van het bouwvlak richting de straat wenselijk. In dat licht is in overleg met de aanvrager besproken een ruimtelijke procedure te doorlopen voor wijziging van het bestemmingsplan. De verschuiving van het bouwvlak is de enige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Het ontwerp-wijzigingsplan Centrum Zuid 2008, 1^e wijziging (Bisschop Zwijsenstraat 45) heeft gelijktijdig met de ontwerpbeschikking hogere grenswaarden ter inzage gelegen van maandag 10 april tot en met maandag 22 mei 2017. Tijdens deze periode is er een mondelinge zienswijze ingekomen en een schriftelijke zienswijze, beide van hetzelfde adres.

Advies

1. Het wijzigingsplan Centrum Zuid 2008, 1^e wijziging (Bisschop Zwijsenstraat 45) vast te stellen;
2. De zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. De Crisis- en herstelwet voor dit plan van toepassing te verklaren.

Argumenten

1.1 De verschuiving van het bouwvlak is wenselijk vanuit stedenbouwkundig oogpunt.

De verschuiving heeft een positieve invloed op de buurpercelen voor wat betreft privacy en bezonning. Verder zorgt het ervoor dat geen ongedefinieerde openbare ruimte aan de straatkant ontstaat. Zo wordt verkeerd gebruik en overlast voorkomen. Bovendien ontstaat door de verschuiving meer ruimte op het achterterrein om parkeergelegenheid te creëren. Tot slot komen de cultuurhistorisch waardevolle poorten aan weerszijden van het nieuwe appartementengebouw door de verschuiving van het bouwvlak beter tot hun recht.

1.2 Parkeren wordt op eigen terrein opgelost

Dit is verplicht gesteld in de regels van het wijzigingsplan en hiervoor is ook voldoende ruimte beschikbaar in het plangebied. Er zijn acht parkeerplaatsen nodig voor het beoogde bouwplan.

2.1 De zienswijzen geven inhoudelijk geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

De zienswijzen hebben met name betrekking op de ligging en diepte van het nieuwe bouwvlak en privacy. Ze geven geen aanleiding om het wijzigingsplan niet vast te stellen. Zie hiervoor de bijgevoegde nota van zienswijzen.

3.1 Het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd

Er is geen exploitatieplan nodig, omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, zoals vermeld onder 'Kosten en dekking'.

4.1 Het plan maakt de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk.

Het is gebruikelijk om de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren voor plannen die betrekking hebben op de bouw van meer dan 11 woningen. Dit heeft o.a. tot gevolg dat alle beroepsgronden direct in een beroepsschrift moeten worden opgenomen en ook niet kunnen worden aangevuld na afloop van de beroepstermijn. Het toepassen van de Crisis- en herstelwet leidt tot versnelling van een mogelijke beroepsprocedure.

Kosten en dekking

De plan- en apparaatskosten ad. €8.568,00 worden betaald uit het werkbudget "beheersbestemmingsplannen algemeen". Er is geen sprake van een bijdrage aan de reserve bovenwijkse voorzieningen, omdat het wijzigingsplan alleen een verschuiving van het bouwvlak beoogt en de bouw mogelijkheden dus niet toenemen. Eventueel uit te keren tegemoetkomingen in planschade komen ten laste van de ontwikkelaar. Hiervoor is reeds een planschadeovereenkomst gesloten.

Aangezien er geen sprake is van kostenverhaal, is het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van eisen en regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid Wro niet noodzakelijk en is er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro opgesteld. Gelet op het vorenstaande is het plan economisch uitvoerbaar.

Vervolg

1. Het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In die bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn.
2. Het vastgestelde wijzigingsplan en de beschikking hogere grenswaarden worden zes weken ter inzage gelegd in de Stadswinkel Centrum en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen.
3. Als er geen beroep wordt ingesteld, worden het wijzigingsplan en de beschikking hogere grenswaarden in augustus 2017 onherroepelijk.

Bijlagen

- Nota van zienswijzen
- Ontwerpwijzigingsplan "Centrum Zuid 2008, 1e wijziging (Bisschop Zwijsenstraat 45)"
- Link naar digitaal ontwerpplan: <http://0855.roview.net/?phID=2A1B969F-D69F-4AB3-8991-7EF11CC364A7&key=253144213165108149243029111251142240238198110156201116162134213078237205015202138130143016129128149181251146036245152139033083102091055031083255>