

Vaststellen wijzigingsplan Piushavengebied 2009, 11e wijz. (Wolstad)

Collegebesluit van 20 juli 2021 - 36

Aanleiding

Er is een verzoek om toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Piushavengebied 2009' voor de realisatie van 26 appartementen en een commerciële ruimte aan de Havendijk 36-38-40 (Wolstad). Het wijzigingsplan wijzigt de geldende bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Gemengd'. De ontwikkeling is een uitwerking van het winnende ontwerp van DAT architecten uit Tilburg van de in 2009 gehouden prijsvraag voor deze locatie.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 10 mei 2021 tot en met 21 juni 2021 ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond en leiden tot aanpassing van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan kan nu worden vastgesteld.



Ligging in Tilburg en ontwerp gebouw



Besluit

Het college:

1. Stelt het wijzigingsplan Piushavengebied 2009, 11e wijz. (Wolstad) vast, dat de bouw van 26 appartementen en een commerciële ruimte mogelijk maakt aan de Havendijk 36-38-40.
2. Verklaart de ingebrachte zienswijzen gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond.
3. Wijkt af van de vastgestelde parkeereis zoals opgenomen in de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017', bij het verlenen van de omgevingsvergunning.
4. Verklaart de crisis- en herstelwet van toepassing op dit plan.
5. Stelt geen exploitatieplan vast.

Argumenten

1.1. De ontwikkeling past in de ruimtelijke kwaliteit van het havengebied Piushaven.

De locatie Wolstad heeft een prominente positie binnen het havengebied Piushaven. In 2009 is een ideeën prijsvraag gehouden voor de locatie. In overleg met het Kwaliteitsteam Piushaven is een uitwerking van het prijsvraag winnende ontwerp van DAT (De Architectenwerkgroep Tilburg) gemaakt. Met de uitwerking van het plan is een ontwerp ontstaan met een mix aan woningtypen met royale balkons en dakterrassen en 20 ruime

en 6 kleinere appartementen in 2 gebouwen. Hierbij is optimaal gebruik gemaakt van uitzicht, bezonning en privacy, en wordt aangesloten bij de kleur en materiaal van de naastgelegen ophaalbrug 'D'n Ophef'.

1.2. De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot een gewijzigd plan.

Ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialoog heeft er op 29 oktober 2020 een digitale bijeenkomst met het Planteam Piushaven plaatsgevonden. In deze bijeenkomst is het plan gepresenteerd en heeft er een dialoog tussen de aanwezige planteamleden en de ontwikkelaar plaatsgevonden.

Aandachtspunten die door het planteam zijn meegegeven zijn het aanwezige groen, privacy en wind. De aanwezige leden van het planteam hebben aangegeven dat het gebouw een aanwinst is voor de haven. Een aanvullend overleg was voor de aanwezigen niet nodig.

Daarnaast is op 10 februari 2020 een inloopavond voor direct omwonenden aan de Jan van Rijzewijkstraat 5 t/m 31 en het Antoon van Rijenplein 6 t/m 44 gehouden. Aandachtspunten die op deze avond aan de orde zijn geweest betroffen voornamelijk de bestaande verkeers- en parkeersituatie in de wijk. De aanwezigen waren positief over het volume van de nieuwbouw en de ruimte tussen het gebouw en hun woningen.

1.3. In de planvorming is rekening gehouden met de bestaande bomen in het openbaar gebied.

Voor de ontwikkeling worden geen bomen gekapt. De bomen in het openbaar gebied staan op voldoende afstand van de gebouwen. Voor 1 boom gelegen op de hoek Havendijk / Antoon van Rijenplein is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat wanneer de werkzaamheden conform de gestelde randvoorwaarden worden uitgevoerd, de boom duurzaam in stand kan worden gehouden.

1.4. Het plan levert een bijdrage aan de woningbouwopgave.

Het toevoegen van appartementen moet bijdragen aan één van onze kwalitatieve woningbouwopgaven. De hier beoogde appartementen geven hier een kwalitatieve bijdrage aan, door deze levensloopbestendig te ontwerpen en geschikt te maken voor ouderen om lang zelfstandig thuis te kunnen wonen.

In de raamovereenkomst Piushaven zijn afspraken gemaakt over het aandeel sociale huur in het gebied. Op deze locatie wordt een bijdrage geleverd aan betaalbaar wonen door 10% van de woningen in de middenhuur tot € 950,00 te realiseren.

1.5. Het plan voldoet aan het hoogbouwbeleid.

Voor het plan geldt dat sprake is van hoogbouw (gebouwen hoger dan 15 meter). Op basis van de Handreiking Hoogbouw is de ontwikkeling gemotiveerd. De uitbreiding is lager dan 35 m, waardoor de invloed op de skyline van de stad beperkt is. De hoogte wordt gemotiveerd vanuit de prominente ligging: aan de Piushaven, aan de noordoostelijke hoek van Fatima, ten westen van het fabriekskwartier-Noord en nabij de belangrijke ontsluitingsweg Wethouder Baggermanlaan. De hoogte van ca 30 m past bij deze locatie en is ondergeschikt aan de Havenmeester. Uit een uitgevoerd windhinder onderzoek blijkt dat na de realisatie er een acceptabel veel dan het windklimaat laat zien. Uit de schaduwstudie blijkt dat de nieuwbouw zijn schaduw nagenoeg steeds en nagenoeg volledig op het openbaar gebied werpt. Er wordt derhalve ruimschoots aan de Haagse bezonningsnorm voldaan.

1.6. De hogere grenswaarde is in mandaat vastgesteld.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer als gevolg van de Wethouder Baggermanlaan wordt overschreden. De maximale geluidbelasting op de nieuwe woningen bedraagt 55 dB. De maximaal te ontheffen waarden van 63 dB (a.g.v. de gemeentelijke wegen) wordt niet overschreden. Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is een hogere waardebesluit genomen.

1.7. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoortraject Breda – Tilburg – Vught en de Rijksweg A58. 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.

1.8. 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 3 km van het plangebied. Met een AERIUS-berekening is aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura2000-gebieden.

1.9. De coördinatieregeling wordt toegepast.

De initiatiefnemer heeft op 18 december 2020 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 26 appartementen aan de Havendijk 36-38-40 en verzocht om toepassing van de coördinatieregeling. Dit houdt in dat beide ontwerpbesluiten gelijktijdig ter inzage worden gelegd en dat voor de besluiten één beroepsprocedure geldt. Dat levert de initiatiefnemer een tijdswinst op van minimaal enkele maanden.

2.1. De ingebrachte zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond.

Het plan heeft van 10 mei 2021 tot en met 21 juni 2021 ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. 1 zienswijze is ingediend door een bewoner van het aan de andere zijde van de Piushaven gelegen 'Havenmeester'. Wij stellen dat, gezien de afstand van de woning tot deze ontwikkeling van ca. 80 meter, negatieve effecten met betrekking tot privacy en uitzicht, beperkt zullen blijven. De andere zienswijze heeft betrekking op het tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein van de ontwikkeling. Deze zienswijze is gedeeltelijk gegrond in die zin dat in het besluit om omgevingsvergunning af zal worden geweken van de geldende parkeereis (zie verder argument 3.1).

3.1. Voor het bezoekersparkeren wordt afgeweken van de parkeereis.

Op basis van de nota 'parkeernorm Tilburg 2017' dienen voor de 26 appartementen 18,4 parkeerplaatsen voor bewoners en 8 parkeerplaatsen voor bezoekers te worden gerealiseerd. Op het eigen (niet openbaar toegankelijke) binnenterrein worden 24 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plan voldoet daarmee aan de parkeereis voor bewoners, maar niet aan de parkeereis voor bezoekers. Afwijken van de parkeereis is mogelijk wanneer aan wordt getoond waarom realisatie van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk of gewenst is. Omdat het binnenterrein niet openbaar toegankelijk is, is het ongewenst de bezoekersparkeerplaatsen hier te situeren. Afwijken is mogelijk wanneer 1) de parkeerbehoefte binnen een acceptabele loopafstand van het bouwplan op een privaat terrein wordt opgelost en/of 2) de restcapaciteit in het openbaar gebied in de directe omgeving wordt benut. Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat in de directe omgeving van de ontwikkeling een restcapaciteit van 3 parkeerplaatsen aanwezig is. Daarnaast heeft de ontwikkelaar schriftelijk toegezegd om 8 parkeerplaatsen te situeren in het nog te ontwikkelen naastgelegen plangebied Fabriekskwartier. In de nog op te stellen raamovereenkomst worden deze parkeerplaatsen opgenomen. Zolang de ontwikkeling voor het Fabriekskwartier nog niet in uitvoering is, zijn op korte afstand van het bouwplan 8 tijdelijke parkeerplaatsen op privaat terrein aanwezig, welke voorheen bedoeld waren voor restaurant De Visserij. Deze parkeerplaatsen zullen in stand worden gehouden tot met de bouw van het Fabriekskwartier een aanvang wordt gemaakt. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden om af te wijken van de parkeereis zoals gesteld in de nota 'parkeernormen Tilburg 2017'.

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 kunnen worden aangevuld na afloop van de beroepstermijn. Dit leidt tot versnelling van een mogelijke beroepsprocedure.

Kosten en dekking

Er is met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten. Daarnaast is met initiatiefnemer een overeenkomst tegemoetkoming planschade gesloten, zodat eventueel uit te keren tegemoetkomingen in planschade ten laste komen van de initiatiefnemer. De enige gemeentelijke kosten die gemaakt worden zijn de plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan. Hiervoor zijn bij initiatiefnemer leges in rekening gebracht. Gezien het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar en is het kostenverhaal verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan maken we bekend in het Gemeenteblad en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn.

Bijlagen

- Nota zienswijzen 'Piushavengebied 2009, 11^e wijziging (Wolstad)
- Staat van wijzigingen 'Piushavengebied 2009, 11^e wijziging (Wolstad)
- Ontwerp wijzigingsplan 'Piushavengebied 2009, 11^e wijziging (Wolstad), link naar het [digitaal plan >>](#)