

Vaststellen wijzigingsplan Piushavengebied 2009, 12e wijz. (Spinaker)

Collegebesluit van 23 november 2021 - 29

Aanleiding

Er is een verzoek om toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Piushavengebied 2009' voor de realisatie van deelplan 'Spinaker' in de gebiedsontwikkeling Piushaven. Het wijzigingsplan wijzigt de geldende bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Gemengd', 'Groen' en 'Verkeer-Verblijf'. In het deelplan zullen circa 170 woningen, bestaande uit 60 zorgappartementen, circa 81 reguliere appartementen en circa 29 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. De woningen worden ontworpen door architectenbureau Office Winhof B.V. uit Amsterdam.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 2 augustus 2021 tot en met 13 september 2021 ter inzage gelegen. Er zijn 11 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet 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, 12e wijz. (Spinaker) vast, dat de bouw van circa 60 zorgappartementen, circa 81 reguliere appartementen en circa 29 grondgebonden woningen mogelijk maakt.
2. Verklaart de ingebrachte zienswijzen ongegrond.
3. Verklaart de crisis- en herstelwet van toepassing op dit plan.
4. Stelt geen exploitatieplan vast.

Argumenten

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

De locatie Spinaker is onderdeel van het Piushavengebied. De stedenbouwkundige opzet van het plan voldoet aan de daarvoor gestelde uitgangspunten. De locatie wordt gezien als stedelijk knooppunt. Het volume aan het water sluit aan bij de Havenmeester en is centrumstedelijk van aard. De volumes die meer naar achteren staan completeren het bestaande stadsblok en sluiten aan bij het volume en bebouwingstype van de bestaande woningen. De openbare ruimte wordt voldoende groen ingericht. Hiertoe wordt een inrichtingsplan opgesteld.

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

In het kader van het bepaalde in de richtlijn Omgevingsdialoog is het Planteam Piushaven voor dit project 3 keer bij elkaar geweest, waarbij het gehele plan is besproken en de aandachtspunten voor de ontwikkeling aan de orde zijn geweest. Als aandachtspunten zijn het verkeer en parkeren en de inrichting van de openbare ruimte genoemd. Het planteam heeft op 17 april 2020 een advies aan het kwaliteitsteam uitgebracht. Het kwaliteitsteam heeft op 26 augustus 2020 geoordeeld dat het traject goed is doorlopen en als afgerond kan worden beschouwd. Het verzoek is om het complete ontwerp van de inrichting van de openbare ruimte te presenteren en daarbij rekening te houden met de aandachtspunten die door het planteam zijn aangegeven.

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

Uit de BomenEffectAnalyse bleek in eerste instantie dat 3 grote eikenbomen aan de westzijde van het plangebied niet te handhaven zouden zijn. In samenspraak met de ontwikkelaar is het bouwplan aangepast. Een deel van de woningen is naar het noorden verschoven. Hierdoor kunnen de twee eikenbomen met een redelijke tot goede kwaliteit gehandhaafd blijven. De meest westelijke eikenboom is van mindere kwaliteit en kan niet worden behouden. In het inrichtingsplan is voorgesteld de kleinere bomen in deze groenzone te kappen en plaats te maken voor nieuwe bomen. Binnen het plangebied worden 18 nieuwe (deels meerstammige) bomen aangeplant die zorgen voor een goede verweving van het Havenpark met het bouwplan.

1.4. Het plan voorziet niet helemaal in de parkeerbehoefte, maar bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt de definitieve parkeerbalans vastgesteld.

Bij de berekening van de parkeernorm is uitgegaan van de indicatieve aantallen woningen zoals ze op dit moment bij ons bekend zijn. Dit levert een parkeerbehoefte op van 143 parkeerplaatsen, waarvan er 51 voor bezoekers (en dus openbaar toegankelijk) moeten zijn. Ter plaatse van het appartementencomplex wordt een parkeergarage gerealiseerd met ca. 70 parkeerplaatsen en achter de grondgebonden woningen komt een semi-openbaar parkeerterrein met ca. 38 parkeerplaatsen. Rondom het plangebied zijn 26 bestaande parkeerplaatsen die in de parkeerbalans mee worden gewogen. Hierdoor ontstaat in en rondom het plangebied een parkeercapaciteit van 134 parkeerplaatsen, waarvan er maximaal 64 openbaar toegankelijk zijn. Dit resulteert in een parkeertekort van 9 parkeerplaatsen.

Op dit moment is niet duidelijk of daadwerkelijk het maximaal aantal woningen in het plangebied wordt gerealiseerd. Het voorlopig ontwerp maakt slechts 23 grondgebonden woningen mogelijk. De verwachting is dan ook dat de parkeervraag voor de grondgebonden woningen omlaag gaat, waardoor er voldoende parkeerplaatsen in het plangebied liggen/worden aangelegd. Mocht er toch voor meer woningen een omgevingsvergunning worden aangevraagd, dan wordt nader bezien of er voldoende ruimte is om rondom het plangebied extra parkeerplaatsen aan te leggen. Er zijn mogelijkheden voor extra haaksparkerplaatsen aan de Gondelstraat en langsparkerplaatsen aan de Havendijk. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van deelautomobiliteit.

1.5. Het plan levert een bijdrage aan de woningbouwopgave.

Met de ontwikkeling worden 170 woningen gerealiseerd, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de toenemende vraag naar woningen. Toevoeging van nieuwe appartementen moet bijdragen aan een van onze kwalitatieve woningbouwopgaven. In dit geval betreft het voor een belangrijk deel zorgappartementen en daarnaast appartementen voor senioren en inwoners met een toenemende zorgvraag. Dit sluit aan bij het beleid van de woonagenda waarin we met name voor deze groepen een opgave zien om geschikte woningen en woonvormen toe te voegen. De woonagenda zet in op voldoende geschikte woningen voor ouderen in een passende woonomgeving. Ook doorstroming vraagt aandacht. Wanneer ouderen doorstromen naar een meer geschikte woning, komen woningen vrij voor andere doelgroepen. Niet alleen ouderen zullen de komende jaren een plek zoeken in de wijk. Dit geldt ook voor andere kwetsbare inwoners met een zorgvraag.

1.6. 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. Het plan speelt een relatief kleine rol in de ruimtelijke oriëntatie in de stad. Het plan heeft wel invloed op het silhouet van het Piushavengebied. Uitgangspunt is geweest dat de bouwhoogte niet mag domineren over de Havenmeester (ca 50 m), die het oriëntatiepunt voor de Piushaven vormt vanuit het zuiden c.q. de gebiedsontsluitingsweg Wethouder Baggermanlaan. Op een vergelijkbare wijze vormt de Spinaker de noordoostelijke afbakening van het meer centrumstedelijke deel van de Piushaven. Dit rechtvaardigt hier een vergelijkbaar accent. Uit het windhinder onderzoek blijkt dat er op 2 plekken sprake zal zijn van een matig windklimaat. Dit is aan de zuidoosthoek van de toren. Hier zijn geen entrees gepland. Voor de bestaande bebouwing treedt er geen significante verslechtering op ten gevolge van de geplande nieuwbouw.

1.7. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

De locatie 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 2,8 km van het plangebied. Met een AERIUS-berekening is aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura2000-gebieden.

2.1. De ingebrachte zienswijzen zijn ongegrond.

Het plan heeft van 2 augustus 2021 tot en met 13 september 2021 ter inzage gelegen. Er zijn 11 zienswijzen ingediend. De zienswijzen gaan voornamelijk over de plaats en hoogte van de toren, eventuele windhinder en de plaats van de inrit van de parkeergarage. Een uitgebreide behandeling van de zienswijzen is opgenomen in de bijlage 'Nota zienswijzen 'Piushavengebied 2009, 12^e wijz. (Spinaker)'. De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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

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, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over een exploitatiebijdrage conform de raamovereenkomst Piushaven. Hiermee is het kostenverhaal van de gemeente en de dekking van de bijdrage in de reserve Bovenwijkse voorzieningen geregeld. Daarnaast is met de initiatiefnemer een overeenkomst inzake het verhaal van tegemoetkoming in planschade gesloten. In deze

overeenkomst is bepaald dat schade als gevolg van dit bestemmingsplan, die op grond van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door de initiatiefnemer.

Momenteel zijn nog niet alle gronden in eigendom van de initiatiefnemer. In een gedeelte van het plangebied bevindt zich nog het bedrijf van Besbo b.v. Al geruime tijd lopen gesprekken over aankoop van de benodigde gronden. Tot nu heeft dit niet geleid tot overeenstemming over een minnelijke aankoop. Mocht geen overeenstemming worden bereikt dan zal de gemeente bij De Kroon een verzoek tot aanwijzing ter onteigening indienen. De kosten om de gronden te verkrijgen worden middels de anterieure overeenkomst doorgelegd naar de initiatiefnemer.

Gezien het bovenstaande is het plan economisch uitvoerbaar en is het kostenverhaal verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is zodoende 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, 12^e wijziging (Spinaker)
Ontwerp wijzigingsplan Piushavengebied 2009, 12^e wijz. (Spinaker)
Link naar het [digitaal plan >>](#)