

Raadsvoorstel

146/1

(Gewijzigde) Vaststelling bestemmingsplan St. Elisabethziekenhuis e.o. 2009

Bijlagen/nummer	2011/146
Dienst/afdeling/sector	Gebiedsontwikkeling/Stedenbouw /Team Juridische begeleiding

Aan de raad,

Aanleiding	Zie onder uitwerking voorstel.
-------------------	--------------------------------

Relatie met eerdere besluiten	--
--------------------------------------	----

Uitwerking voorstel	a. Inleiding
----------------------------	---------------------

Het bestemmingsplan m.b.t. de gronden rond het St. Elisabethziekenhuis e.o. is niet actueel.

Bij de actualisatie van de bestemmingsplannen in 2008 zijn de gronden van het St. Elisabethziekenhuis en omgeving buiten de planherziening gelaten, omdat er op 11 december 2006 door de gemeenteraad is ingestemd met de 'Ruimtelijke Visie St. Elisabeth ziekenhuis en directe omgeving' - nader te noemen *Visie* - als ruimtelijk kader voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

Op basis van de Visie is een afzonderlijk concept ontwerp-bestemmingsplan opgesteld en besproken met de instellingen die op het terrein gevestigd zijn. Deze instellingen zijn: het St. Elisabethziekenhuis, de Librazorggroep (Revalidatiecentrum Leijpark), de Mytylschool Tilburg en Kinderstad. Uit de besprekingen is gebleken dat met name de in de Visie voorgestane oplossing voor het parkeren, te weten gebouwd parkeren voor alle instellingen op het voorterrein van het ziekenhuis, om financiële redenen niet haalbaar is. Wel is gebleken dat het zogenoemde Wolkatterrein, gelegen op de hoek Berglandweg / Hilvarenbeekseweg, ingericht kon gaan worden als parkeerterrein voor het St. Elisabethziekenhuis.

Naar aanleiding van de besprekingen is de Visie voor wat betreft het parkeren losgelaten als kader voor de verdere ontwikkeling en is het concept ontwerp bestemmingsplan daartoe aangepast. Dit ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor zienswijzen en kan nu worden vastgesteld.

b. Opzet bestemmingsplan

Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan wordt globaal begrensd door de Hilvarenbeekseweg, de Leijweg, het Leijpark en de Professor van Buchemlaan. Het Wolkatterrein, gelegen aan de westzijde van de Hilvarenbeekseweg, behoort eveneens tot het plangebied.

Het bestemmingsplan is een actualisatie van de thans vigerende planologische regelingen. Het bestemmingsplan zal niet voorzien in grootschalige veranderingen in de ruimtelijke en functionele structuur in het plangebied met uitzondering van de herbestemming van het Wolkatterrein.

c. Vertaling Visie

De raad heeft in 2006 ingestemd met de Visie als ruimtelijke kader voor de verdere ontwikkeling van het gebied St. Elisabethziekenhuis en omgeving. Daarbij is overwogen dat toekomstige ontwikkelingen aan de volgende

uitgangspunten moeten voldoen:

- a. passen in het door de visie geschetste toekomstbeeld
- b. een bijdrage leveren aan de oplossing van de parkeerproblematiek
- c. beschermen van de ecologische zone.

Het overnemen van de parkeeroplossing uit de Visie bleek financieel niet haalbaar.

Deze oplossing was dat er op het voorterrein van het Ziekenhuis parkeergarages gebouwd zouden worden en dat de verspreid over het terrein liggende parkeerplaatsen sterk beperkt zouden worden. Nu het plan voor één of meerdere parkeergarages op het voorterrein van het ziekenhuis niet haalbaar gebleken is, is het bestemmingsplan aangepast en is er sprake van een actualisatie van het bestemmingsplan zonder dat het in de visie geschetste toekomstbeeld is vastgelegd. Wel wordt voldaan aan de andere 2 uitgangspunten. Het bestemmingsplan levert een bijdrage aan de oplossing van de parkeerproblematiek door het bestemmen van het Wolkatterrein tot parkeerterrein en de ecologische verbindingzone is in het bestemmingsplan opgenomen.

Uit overleg met de instellingen is gebleken dat de instellingen het oplossen van de parkeeroverlast voor de buurt als volgt aanpakken.

- Het personeel van de Mytyschool gebruikt overdag de parkeerruimte van het restaurant Etenstijd.
- Het Revalidatiecentrum zal vóór en achter het centrum extra parkeerruimte realiseren om zodoende voldoende parkeerplaatsen te creëren. Met het bestemmingsplan zoals het er nu ligt kan het revalidatiecentrum zijn volledige parkeerbehoefte op eigen terrein realiseren. Tevens ontstaat er de mogelijkheid om verkeersstromen beter te scheiden. Personeel aan de achterzijde en cliënten aan de voorzijde nabij de ingang en het huidige parkeerterrein voor de logistiek van kinderen Mytyschool. Er ontstaat daarmee een veiligere situatie en de toegangen voor hulpdiensten kunnen daarmee beter gegarandeerd worden.
- De medewerkers van het ziekenhuis zullen met name op het voormalige Wolkat terrein parkeren.

Op deze wijze wordt weliswaar het in de Visie geschetste toekomstbeeld niet gerealiseerd maar wordt wel voldaan aan de in de overige in de Visie genoemde uitgangspunten.

d. Burgerparticipatie en vooroverleg

Het plan m.b.t. het parkeerterrein op het voormalige Wolkatterrein is door het ziekenhuis besproken met de buurt tijdens een informatieavond op 10 maart 2010. De buurt heeft het plan positief ontvangen. Het concept bestemmingsplan is ingezonden naar de vooroverleg instanties. Die hebben ook ingestemd met het plan.

e. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van vrijdag 25 maart 2011 tot en met maandag 9 mei 2011 (in verband met de feestdagen). Tijdens deze periode is 1 schriftelijke zienswijze ingediend.

Hierna volgt een samenvatting, het standpunt van de gemeente en de conclusie over de beoordeling. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

N.B.: in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens is de zienswijze geanonimiseerd weergegeven.

Zienswijze

1. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk een parkeergarage van 4,5 meter hoog te bouwen waarvan de kosten niet opwegen tegen het aantal parkeerplaatsen. Men verzoekt een oplossing te zoeken op het Wolkat terrein, waar nog ruimschoots voldoende lege parkeerplaatsen zijn. Het uitzicht van de bewoners wordt wederom aangetast.
2. Het bestemmingsplan 'legaliseert' een illegaal, tijdelijk parkeerterrein in het 'gelimiteerd parklandschap' door het als Maatschappelijk te bestemmen. Deze plek zou (zoals beloofd door het Elisabeth ziekenhuis en conform 'Ruimtelijke visie Elisabeth ziekenhuis en directe omgeving') als Groen bestemd dienen te worden. Ook hier speelt het uitzicht een rol.
3. De dubbelbestemming Waarde-Ecologie is op de verbeelding slechts 5 meter breed en niet doorgetrokken over de bestemming Natuur terwijl dat in het aangrenzende plan wel het geval is. De Leij is dus wel bestemd als Natuur maar niet beschermd door de dubbelbestemming Waarde-Ecologie. Bovendien is de afspraak dat aan weerszijden van de Leij een ecologische zone van 25 meter breed gerealiseerd wordt.

Standpunt gemeente

Ad 1.

Er heeft overleg plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van het Revalidatiecentrum Leijpark en de directie van de Mytyschool. De conclusie is dat de mogelijkheid om op een deel van het parkeerterrein voor de Mytyschool/Revalidatiecentrum een parkeerdek te realiseren inderdaad niet realistisch is. Deze zienswijze is gegrond en de mogelijkheid voor een parkeerdek op deze plaats kan komen te vervallen.

Ad 2.

De conclusie dat het bestemmingsplan afwijkt van de Visie is correct. Zie voor de motivering van deze afwijking onder c.

Het in de visie gewenste "gelimiteerde parklandschap" aan de zijde van de Prof. Van Buchemlaan wordt in de zin van het beperken van het parkeren niet gerealiseerd.

Het gebied dat in de Visie als zodanig was aangemerkt heeft qua bebouwingsregeling in het ontwerp bestemmingsplan wel een beperking. De maximaal toegelaten hoogte is 11 meter en het bebouwingspercentage is 35%. Terwijl voor het merendeel van de hoofdbouw een maximale toegestane hoogte van 17 meter geldt en een bebouwingspercentage van 75%. Daarnaast is ter bescherming van het Leijpark aan de achterzijde van het terrein de bestemming Groen opgenomen waar voorheen de bestemming Medische Doeleinden 2 lag. Dus hier zijn de bebouwingsmogelijkheden sterk beperkt.

Het door reclamant bedoelde perceelsgedeelte heeft op grond van het geldende bestemmingsplan de bestemming Medische doeleinden 2. Hier kan gebouwd worden. Gebruik als parkeerplaats is ook toegestaan. De regeling in het ontwerp bestemmingsplan wijkt niet wezenlijk af van de geldende bestemming.

Tot slot dient in overweging genomen te worden dat de kortste afstand tussen de woningen aan de Leijparkweg en het bedoelde perceelsgedeelte circa 60 meter

bedraagt en dat binnen die afstand 2 wegen liggen. Dit beperkt al het uitzicht vanaf de woningen op het perceelsgedeelte.

Afwegende het belang om de parkeeroverlast te beperken in de buurt, het belang van met name Revalidatiecentrum Leijpark om parkeerplaatsen in de nabijheid te realiseren, de afstand tussen woningen en het betreffende perceelsgedeelte en het feit dat het hier particuliere grond betreft enerzijds tegenover het belang van de omwonenden om geen uitzicht te hebben op geparkeerde auto's op dit perceelsgedeelte, wordt de wens van omwonenden om dit parkeerterrein een bestemming Groen te geven niet gehonoreerd.

Ad 3.

De Nieuwe Leij is aangewezen als ecologische verbindingzone. De Leij met oevers heeft de bestemming Natuur gekregen. De berm van de Leijweg heeft de bestemming Groen gekregen. De bestemming Natuur geeft voldoende bescherming van de ecologische zone en hoeft derhalve niet een dubbelbestemming Waarde Ecologie te krijgen. Dat geldt wel voor de strook met de bestemming Groen.

De zone heeft als functie om natuurgebieden te verbinden. Een ecologische zone dient een gemiddelde breedte van 25 meter te hebben. Bij verstedelijking dient de zone gemiddeld 50 meter breed te zijn. Ter hoogte van het Sint Elisabethziekenhuis wordt het gebied aangemerkt als gebied waar verstedelijking plaatsvindt. Hier dient de zone in principe gemiddeld 50 m breed te zijn. Door de aanwezigheid van de Leijweg is dit de fysieke grens van de ecologische zone. Om de mindere breedte ter plaatse van St. Elisabethziekenhuis te compenseren is, buiten het plangebied, het gebied ten westen van de Hilvarenbeekseweg, ten zuiden van de Leij en ten noorden van de A58 aangewezen als natuurgebied. In het beheerbestemmingsplan Groenewoud heeft deze strook de bestemming Natuur. Indien de gehele ecologische zone vanaf daar waar de Nieuwe Leij onder de A58 door komt ten zuiden van de Alpenlaan tot aan de weg, de Kempenbaan, wordt gezien voldoet de zone aan de gestelde eisen van de gemiddelde breedte.

Conclusie

De zienswijze is voor wat betreft het parkeerdek nabij de Mytylschool gegrond en voor het overige ongegrond.

f. Staat van wijzigingen

De volgende wijzigingen dienen als gevolg van de zienswijze doorgevoerd te worden:

Verbeelding (Plankaart):

Bestemming Verkeer - verblijf met aanduiding parkeergarage nabij Mytylschool verwijderen en hier de bestemming Maatschappelijk toekennen.

Financiële paragraaf

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij een bestemmingsplan een exploitatieplan dient te worden vastgesteld tenzij

- het kostenverhaal anderszins verzekerd
- er geen noodzaak is voor locatie-eisen
- er geen noodzaak is voor het stellen van eisen aan de te realiseren woningbouwcategorieën.

Zoals is aangegeven betreft dit bestemmingsplan voornamelijk een actualisatie van de planologische regelingen. Er zullen voor dit deel geen voorzieningen van openbaar nut getroffen worden. De enige gemeentelijke kosten die gemaakt worden zijn de plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan.

Het Wolkatterrein betreft een ontwikkeling. Hiervoor is een

exploitatieovereenkomst gesloten waarin kostenverhaal is vastgelegd. Daarnaast is hiervoor een planschadeovereenkomst gesloten. Tevens zijn leges betaald die ten goede komen van het reguliere budget waaruit de plan en apparaatskosten worden betaald.

Aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdsvak of fasering en het stellen van eisen en regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid Wro niet noodzakelijk is, is er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro opgesteld.

Samenvatting voorstel	Aan uw raad wordt voorgesteld om: - De ingebrachte zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren; - In te stemmen met de in de Staat van Wijzigingen aangegeven aanpassing van het bestemmingsplan; - Het bestemmingsplan "St. Elisabethziekenhuis e.o. 2009" gewijzigd ten opzichte van het ontwerp plan vast te stellen; - Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten in de overeenkomst is verzekerd, het bepalen van een tijdsvak of fasering en het stellen van eisen en regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid Wro niet noodzakelijk is.
Datumvoorstel	Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Fysiek op 27 juni 2011 en de raadsvergadering van 4 juli 2011.
Eindvoorstel	Als daartoe aanleiding is, zullen wij in het eindvoorstel ons standpunt naar aanleiding van de behandeling van dit voorstel in de raadscommissie verwoorden.
Verwijzing naar bijlagen	--
Ter inzage gelegde stukken	Ontwerp Bestemmingsplan Zienswijzen Het ontwerp plan is ook digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. De link is: http://webservice.crotec.nl/gmaps/module0002/basis2.asp?project=0855_2008_027
Verwijzing naar ontwerpbesluit(en)	Een ontwerpbesluit is toegevoegd.

Tilburg,
Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
de secretaris, de burgemeester,
HAANEN NOORDANUS

Raadsbesluit

146/6

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

- a. de ingebrachte zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- b. in te stemmen met de in de Staat van Wijzigingen aangegeven aanpassing van het bestemmingsplan;
- c. het bestemmingsplan "St. Elisabethziekenhuis e.o. 2009" gewijzigd ten opzichte van het ontwerp plan vast te stellen;
- d. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten in de overeenkomst is verzekerd, het bepalen van een tijdsvak of fasering en het stellen van eisen en regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid Wro niet noodzakelijk is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,