

Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Groenewoud 2008, 6^e herziening (Pater van den Elsenplein)

Aanleiding

Er ligt een raadsbesluit van 3 december 2012 om, in het kader van de supermarktontwikkeling Stappegoor, de bestaande supermarkt op het Pater van den Elsenplein een duurzame verankering en positie te geven. Los daarvan is het plein al jaren sowieso aan een opknapbeurt toe. Dit alles heeft geleid tot een aanvraag om bestemmingsplanherziening. Het ontwerpbestemmingsplan is gericht op verplaatsing van de supermarkt naar de rand van het plein (zijde Landbouwstraat), de sloop van 17 oude woningen en de bouw van 30 nieuwe woningen. Het ontwerpplan 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 maandag 30 april tot en met maandag 11 juni 2018. Tijdens deze periode is er één zienswijze ingediend. Het plan is thans gereed om te worden vastgesteld.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Doel van het plan is het juridisch-planologisch kader vast te leggen, waaraan aanvragen om omgevingsvergunning ten behoeve van de feitelijke projectrealisatie kunnen worden getoetst (nu en in de toekomst).

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Groenewoud 2008, 6^e herziening (Pater van den Elsenplein) vaststellen en daarmee de ingediende zienswijze ongegrond verklaren;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1 Het plan leidt tot een toekomstbestendig Pater van den Elsenplein

De leefbaarheid en veiligheid van het plein staan onder druk en de fysieke aanpak van het plein kan hier verbetering in brengen. Door de supermarkt te verplaatsen van de huidige positie midden op het plein naar de rand van het plein wordt de sociale en economische structuur van de wijk voor een langere termijn verbeterd. Het nieuwe, open plein vergroot de sociale binding van de wijkbewoners met het plein en bevordert sociale controle. Vermeldenswaardig is dat de nieuwe bebouwing is geprojecteerd op een deel van de huidige Landbouwstraat. Deze zal in de toekomst dus eindigen bij de nieuwe bebouwing. Het plan voorziet in een doorsteek naar het plein voor voetgangers.

1.2 Er is overeenstemming met de verschillende partners in dit project

De voor de ontwikkeling benodigde overeenkomsten met de betrokken partijen (Jumbo, Tiwos, WonenBreborg en bouwer V.d. Ven) zijn eind 2017 gereed gekomen en ondertekend en nadien indien nodig nog aangepast.

1.3 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om van vaststelling van het plan af te zien

Initiatiefnemer heeft de omgevingsdialoog goed uitgevoerd, o.a. door het organiseren van een goed bezochte informatieavond in Wijkcentrum De Spijkerbeemden op 15 maart 2018. Tijdens deze informatieavond waren vertegenwoordigers van de gemeente, de ontwikkelaar en TIWOS (afnemer van de woningen) aanwezig en is een toelichting gegeven op de aard en het doel van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn visualisaties van het bouwplan gepresenteerd. Tevens is de gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen, zowel mondeling als schriftelijk. Hier is slechts op beperkte schaal gebruik van gemaakt, en voor zover het geval betrof het vragen die snel konden worden beantwoord.

Er zijn geen Rijks- en provinciale belangen gemoeid met het plan. Waterschap De Dommel heeft eind 2015 reeds ingestemd met het plan. Het op het bestemmingsplan gestoelde bouwplan is daarnaast op 28 februari

2018 reeds op hoofdlijnen geaccordeerd door de Omgevingscommissie. De ingediende zienswijze is afkomstig van een omwonende die vreest voor windhinder. Volgens de Nederlandse norm NEN 8100 is het voor situaties als deze (bebouwing tussen de 15 en 30 m) aan het oordeel van een windhinderdeskundige om te beoordelen of een windklimaatonderzoek noodzakelijk is. Initiatiefnemer heeft een dergelijke deskundige (van bureau Peutz te Mook) aangezocht. Diens oordeel luidt dat gezien de afscherpende werking van de bebouwing rond het plan (met een bouwhoogte van ongeveer de helft van de hoogte van de geplande gebouwen), de getrapte opbouw van het plan aan de zuidzijde en de aanwezigheid van een laagbouwvoet in de vorm van de supermarkt aan de westzijde is er geen significante windhinder te verwachten rond het plan. Het is zelfs zeer wel mogelijk dat de plannen eerder een afscherpende dan een versterkende invloed zullen hebben op het windklimaat ter plaatse van de Landbouwstraat. Ook ter plaatse van de Jumbo zal het windklimaat eerder verbeteren dan dat er sprake zal zijn van een verslechtering.

Naar ons oordeel is het uitvoeren van een windklimaatonderzoek dan ook niet noodzakelijk.

1.4 Het groepsrisico kan worden verantwoord

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de rijksweg A58 en de spoorlijn Breda -Tilburg- Vught. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van deze twee risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. Bij het opstellen van de verantwoording is gebruik gemaakt van het standaard advies van de brandweer Midden -en West Brabant. Zie de desbetreffende bijlage bij de plantoelichting.

2. Het kostenverhaal is op een andere wijze geregeld

Er is geen exploitatieplan nodig, zie verder onder 'Kosten en dekking'.

Kosten en dekking

Artikel 3.1.6. van het Bro bepaalt dat in een vast te stellen bestemmingsplan een toelichting moet worden opgenomen, waarin (o.a.) de inzichten staan over de uitvoerbaarheid van het plan. Het onderhavige plan bevat een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitatiewet (afdeling 6.4 van de Wro) is om die reden van toepassing en in beginsel is dus een exploitatieplan vereist. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wro hoeft in casu echter geen exploitatieplan te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan wordt vastgesteld ten behoeve van een te realiseren ontwikkeling op gemeentelijke grond. Het verhaal van kosten die de gemeente moet maken is 'anderszins verzekerd' door de gemeentelijke gronduitgifte. Het vorenstaande houdt mede in dat de eventueel uit te keren tegemoetkomingen in planschade ten laste komen van de algemene reserve van de grondexploitatie. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In die bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn. Indieners van een zienswijze krijgen persoonlijk bericht.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Groenewoud 2008, 6e herziening (Pater van den Elsenplein), bestaande uit verbeelding, toelichting (met bijlagen) en regels (met bijlagen) (ontwerp)
- Impressie bebouwing (Benadrukt wordt dat dit een indruk geeft van wat op dit moment beoogd wordt. In de verdere planvorming kan er nog van alles veranderen aan het ontwerp, zo lang het binnen de kaders van het bestemmingsplan valt. Pas bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt het ontwerp definitief.)



- Luchtfoto 2017
- Link naar digitale (ontwerp)plan:
<https://0855.ropubliceer.nl/?phID=71376237-BDD0-4DAE-9275-B925A213D21F>

Tilburg, 28 augustus 2018

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



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Groenewoud 2008, 6e herziening (Pater van den Elsenplein) vast te stellen en daarmee de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 oktober 2018.

de griffier,

voorzitter,