

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Centrum Zuid 2008, 3e herz. (Kloostercomplex Oude Dijk)

Aanleiding

Door de Congregatie Zusters van Liefde is in samenwerking met Van der Weegen Bouwontwikkeling een plan voor de herontwikkeling van het bestaande kloostercomplex van de zusters aan de Oude Dijk en Kloosterstraat voorbereid.

Het planinitiatief voorziet in de realisatie van circa 40 (zorg)woningen en 24 intramurale zorgwoningen voor de zusters. Na de realisatie hiervan zal de middenvleugel van het huidige woonzorgcomplex Huize Mater Misericordiae worden gesloopt en plaatsmaken voor circa 36 huur- en 24 koopappartementen.

Een deel van deze plannen past niet in het geldende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het huidige bestemmingsplan nodig.

Op 1 februari 2016 heeft de gemeenteraad besloten om een grondexploitatie voor het project Huize Mater Misericordiae open te stellen. Daarbij is aangegeven dat het bestemmingsplan ten behoeve van dit plan herzien dient te worden.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Centrum Zuid 2008, 3^e herz (Kloostercomplex Oude Dijk)" vaststellen.
2. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet voor dit plan van toepassing verklaren.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

- 1.1. *Het plan draagt bij aan een aantrekkelijke stad en aan de wens tot het zo lang mogelijk zelfstandig wonen van ouderen, het in standhouden van religieus erfgoed en op termijn de bouw van appartementen in diverse prijsklassen.*

- 1.2. *Burgerparticipatie heeft niet geleid tot gewijzigd plan*

Op 16 februari 2016 is ter uitvoering van het bepaalde in de door de raad vastgestelde Handreiking Burgerparticipatie een informatieavond gehouden in de Oude Dijk 1a. Op die avond zijn met name opmerkingen gemaakt over op de verkeersveiligheid in de Oude Dijk en de Stadstraat en de overlast van hangjongeren die zich onder het gebouw van Fontys ophouden. Deze opmerkingen staan los van de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maken. Het zijn aspecten die nu al, in de bestaande situatie spelen. Derhalve zijn deze punten door de Afdeling Veiligheid en Wijken opgepakt en worden er aanvullende snelheid remmende maatregelen genomen op de Oude Dijk en heeft het jongerenwerk de Oude Dijk in haar route opgenomen, zodat mogelijk overlast van rondhangende jongeren voorkomen kan worden.

- 1.3. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van maandag 13 juni tot en met maandag 25 juli 2016 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

- 1.4. *Voor dit plan dienen bomen gekapt te worden, maar dit plan doet het meeste recht aan het behoud van de historische tuin.*

Ter voorbereiding op de planvorming heeft er een inventarisatie en waardering van de historische tuin van het complex en het parkdeel plaatsgevonden. Op basis van de uitkomsten van deze studie heeft een afweging plaatsgevonden m.b.t. het plan waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld. Uitgangspunt was het behoud voor zover als mogelijk van het unieke karakter van de private kloostertuin als geheel. In de planvorming is daarom nauwkeurig gekeken naar de kloostertuin als ruimtelijk geheel i.r.t. de bouwopgave. Alternatieve plannen zouden ertoe leiden dat - naast het kappen van waardevolle bomen -

het ruimtelijk karakter van de private kloostertuin in veel grotere mate aangetast zou worden. Dit plan doet het meeste recht aan de cultuurhistorische waarde van het kloostercomplex en tast de tuin zo min mogelijk aan. Uit een bomeneffectenanalyse blijkt dat van de 94 onderzochte bomen er ongeveer 37 bomen gekapt dienen te worden voor de nieuwbouw. Een aanwezige rode beuk en de perenberceau, die als gevolg van deze planontwikkeling dienen te verdwijnen, staan niet op de monumentale bomenlijst van Tilburg. Vanuit dit oogpunt stemt de gemeente in met het verlies van de rode beuk en de perenberceau in deze private tuin. Door MTD landschapsarchitecten wordt een nieuw ontwerp van de tuin gemaakt. MTD is de rechtsopvolger van de oorspronkelijke opsteller van het tuininrichtingsplan. In het nieuwe ontwerp zullen minimaal hetzelfde aantal, maar waarschijnlijk meer, bomen terugkeren dan gekapt gaan worden. Op deze wijze worden de bestaande waarden, uitgaande van de noodzaak van ver- en nieuwbouwplannen, het beste gegarandeerd. Er zal ook een nieuw ontwerp voor de inrichting van het gebied ter plaatse van de ontsluiting van het Stadspark aan de Oude Dijk worden gemaakt. Hier zal een nieuwe, logischere ontsluiting van het Stadspark komen alsmede ruimte voor parkeren en ontsluiting van de nieuwbouw en het klooster. Deze herinrichting zal gevolgen hebben voor de daar aanwezige bomen. Het inrichtingsplan is nog niet gereed en wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.

Het plan met de consequenties voor de bomen is besproken met de Stichting Stadsbomen op 27 januari 2016. De Stichting Stadsbomen is van mening dat de perenberceau een zeer waardevol object is in de kloostertuin die behouden dient te worden. Het liefst in de tuin zelf. Het verlies van de beuk wordt betreurd maar verplanten is hier geen optie. Gebleken is dat de perenberceau niet inpasbaar en niet verplaatsbaar is. Dit is op 31 augustus 2016 met de Stichting Stadsbomen besproken. De Stichting vindt dit jammer.

2. *De Crisis- en herstelwet is van toepassing omdat het plan de bouw van meer dan 11 woningen regelt*
Het is gebruikelijk om voor plannen van meer dan 11 woningen dit te verklaren. 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. Dit leidt tot versnelling van een mogelijke beroepsprocedure.
3. *Het kostenverhaal is op een andere wijze geregeld*
Voor dit wijzigingsplan is een overeenkomst afgesloten. Daarom is geen exploitatieplan nodig.

Kosten en dekking

De verbouw en de nieuwbouw, die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, wordt geheel door de initiatiefnemer (Van der Weegen Bouwontwikkeling BV) bekostigd. Ten behoeve van de gemeentelijk kosten en baten is op 1 februari 2016 een grondexploitatie geopend. Er is sprake van een gesloten grondexploitatie met een positief resultaat. Met de initiatiefnemer is een exploitatie- en ontwikkelovereenkomst (met grondverkoop) en een overeenkomst tegemoetkoming in schade gesloten. In de overeenkomst tegemoetkoming in schade is bepaald dat schade als gevolg van onderhavig bestemmingsplan, welke op de voet van afdeling 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door ontwikkelaar. In de exploitatieovereenkomst zijn de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan de begeleiding van dit plan opgenomen, de bijdrage voor het fonds bovenwijkse voorzieningen alsmede de kosten voor de benodigde aanpassingen in het openbaar gebied. Daarnaast betaalt de initiatiefnemer de gebruikelijke legeskosten ten behoeve van de opstelling van een nieuw bestemmingsplan.

Aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd 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 is, is er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro opgesteld.

Gelet op bovenstaande is het onderhavige plan economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. Alleen iemand die aantoont geen zienswijze te kunnen hebben ingediend kan beroep instellen bij de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld is het plan omstreeks half december 2016 onherroepelijk. Dat betekent dat dan omgevingsvergunningen kunnen worden aangevraagd en verleend.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Vestigingsklimaat van 3 oktober 2016 en de raadsvergadering van 17 oktober 2016.

Eindvoorstel

Als daartoe aanleiding is, zullen wij in het eindvoorstel ons standpunt naar aanleiding van de behandeling van dit voorstel in de raadscommissie(s) verwoorden.

Bijlagen

Alleen bijlagen waar je in de tekst naar verwijst.

Ter inzage gelegde stukken

1. het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Zuid 2008, 3^e herz (Kloostercomplex Oude Dijk)", bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
2. het digitale ontwerp bestemmingsplan "Centrum Zuid 2008, 3^e herz (Kloostercomplex Oude Dijk)"
<http://0855.roview.net/?phID=E47231B2-4E4B-46D8-B8A8-DF92313F1532&key=030005135246082240004015049069221183144249137203226210141182136042012037217110089106147051137223048188031171236234217150026161006013055023216006>

Tilburg, 13 september 2016

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 "Centrum Zuid 2008, 3^e herz (Kloostercomplex Oude Dijk)" vast te stellen.
2. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet voor dit plan van toepassing te verklaren.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 oktober 2016

de griffier,

de voorzitter,