

Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Zorgvlied 2008, 3e herziening (Burg. Vd Mortelplein)

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Zorgvlied 2008, 3e herziening (Burg. Vd Mortelplein) 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 18 juni tot en met maandag 30 juli 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 Zorgvlied 2008, 3e herziening (Burg. Vd Mortelplein) vaststellen en daarmee
 - de ingekomen zienswijze deels gegrond, deels ongegrond verklaren;
 - de wijzigingen overnemen, zoals die zijn opgenomen in de bij dit voorstel gevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen";
2. Geen exploitatieplan vaststellen;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1.1 Het plan leidt tot een stedenbouwkundig aanvaardbare invulling van deze locatie en een kwalitatieve verbetering van de voorraad sociale huurwoningen

Het plan is aangevraagd door TIWOS en is gericht op het slopen van 18 bestaande, verouderde duplexwoningen, die worden vervangen door 23 moderne, sociale huurappartementen met ontsluiting, bergingen en tuinen. Ten behoeve van het initiatief zijn een stedenbouwkundig ontwerp en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze hebben geleid tot een bouwplan, dat reeds op 31 januari 2018 is geaccordeerd door de Omgevingscommissie. De te slopen woningen zijn sterk verouderd en worden vervangen door sociale huurappartementen, die aan de eisen van deze tijd voldoen. Het plan heeft dus betrekking heeft op een kwalitatieve verbetering van sociale huurwoningen, past in de gemeentelijke doelstellingen dienaangaande en is tevens in overeenstemming met de regionale woningbouwafspraken. Het plan gaat gepaard met een herinrichting van het openbare gebied aan de noordzijde van het project. In het midden daarvan ligt nu een grasstrookje, dat tevens wordt gebruikt als voetpad. Bij de herinrichting komt dezelfde hoeveelheid groen terug, maar niet op exact dezelfde plek binnen het plangebied, omdat dit ruimtelijk gezien beter is. Verplaatsing van het grasstrookje naar de rand van het openbare gebied is beter voor de daar aanwezige bomen.

1.2 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding van het plan af te zien

De VvE van de het naastgelegen complex Burgemeester Van de Mortelplein 1-24 heeft een schriftelijke zienswijze ingediend. Deze is hoofdzakelijk gericht op het wegnemen van enkele (veronderstelde) onzekerheden in de planregels en op de toekomstige inrichting van het in het plangebied begrepen openbaar gebied. Aan de zienswijze kan in hoge mate tegemoet worden gekomen. Zie voor een uitgebreide bespreking van de ingekomen zienswijze wordt verwezen naar de bij dit voorstel gevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen".

1.3 Er zijn hogere grenswaarden, als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh) vastgesteld

Het plan bevat geluidgevoelige bestemmingen (woningen) en ligt op grond van de Wet geluidhinder in de zone van de Ringbaan-West (50 km/uur-weg). Ten behoeve van deze geluidgevoelige bestemmingen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en heeft een toetsing plaatsgevonden aan de normen uit de Wet geluidhinder. Uit de berekening blijkt dat de voorkeurgrenswaarde van 48 dB op een deel van het bouwplan wordt overschreden. Er zijn maatregelen onderzocht om de geluidbelasting te reduceren. De resultaten staan in het akoestisch onderzoek. Bij afweging van de te nemen maatregelen bleek dat het redelijkerwijs niet mogelijk is de geluidbelasting verder te reduceren door het treffen van bron- of overdrachtsmaatregelen. De maximaal toelaatbare grenswaarde voor een binnenstedelijke situatie wordt niet overschreden. Het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden is genomen op 29 augustus 2018.

1.4 Het groepsrisico kan worden verantwoord

Het plangebied ligt binnen de externe veiligheid-contour van de A58 en de spoortrajecten Breda-Tilburg en Tilburg-Vught. Er is een verantwoording externe veiligheid opgesteld die met de brandweer is gecommuniceerd en is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting.

2. Het kostenverhaal is op een andere wijze geregeld

Zie hieronder onder 'Kosten en dekking'.

3. Om de ontwikkeling te versnellen, vragen we GS om instemming met vervroegde publicatie

Dit argument spreekt voor zichzelf. De tijdswinst bedraagt normaliter ten minste twee en maximaal vijf weken.

Kosten en dekking

Artikel 3.1.6 van het Bro verplicht de bestemmingsplanwetgever een vast te stellen bestemmingsplan te doen vergezellen door een toelichting, waarin (o.a.) zijn neergelegd de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Het onderhavige plan maakt het realiseren van woningen (appartementen) mogelijk. Het plan bevat derhalve 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. Het verhaal van kosten die de gemeente moet maken is echter 'anderszins verzekerd' door de gemeentelijke gronduitgifte, die is geregeld in een met initiatiefnemer TIWOS gesloten anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst leidt tot een verwacht negatief resultaat op de grondexploitatie van € 124.000. Dit komt voort uit het te realiseren programma (sociale huur) en de kosten die de gemeente uit dien hoofde voor haar rekening neemt. De gemeenteraad heeft op 2 juli 2018 besloten een GREX voor dit plan te openen en het te verwachten negatieve resultaat ten laste te brengen van de Reserve Herstructurering. Eventueel uit te keren tegemoetkomingen in planschade zullen ten laste komen van initiatiefnemer TIWOS, die met de gemeente een overeenkomst inzake het verhaal van planschade heeft gesloten. Gelet op het vorenstaande 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 Zorgvlied 2008, 3e herziening (Burg. Vd Mortelplein) bestaande uit verbeelding, toelichting (met bijlagen) en regels (met bijlagen) (ontwerp)
- Link naar digitale (ontwerp)plan:
<https://0855.ropubliceer.nl/?phID=35E56A77-1B31-4EEF-840B-D17617F3867C>

Tilburg, 2 oktober 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 Zorgvlied 2008, 3e herziening (Burg. Vd Mortelplein) vast te stellen en daarmee
 - de ingekomen zienswijze deels gegrond, deels ongegrond te verklaren;
 - de wijzigingen over te nemen, zoals die zijn opgenomen in de bij dit voorstel gevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen";
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 oktober 2018.

de griffier,

voorzitter (plv),