

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Blaak Oost 2007, 2e herziening (Vaartlaan 2 en 7)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de bouw van zes grondgebonden woningen aan de Vaartlaan in Tilburg. Deze woningen zijn voorzien op de percelen aan de Vaartlaan 2 en 7. Deze percelen beschikken over diepe achtertuinen die evenwijdig zijn gelegen aan de Vaartlaan in de richting van de rijksweg A58. In beide achtertuinen zijn drie woningen voorzien. De bestaande woningen Vaartlaan 2 en 7 blijven behouden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van maandag 19 februari tot en met dinsdag 3 april 2018. Tijdens deze periode zijn er drie schriftelijke zienswijzen ingekomen. Daarvan is er één ingetrokken.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Blaak Oost 2007, 2e herziening (Vaartlaan 2 en 7), dat de bouw van zes grondgebonden woningen mogelijk maakt, vast te stellen;
2. De ingekomen zienswijzen conform de nota van zienswijzen ongegrond te verklaren, met uitzondering van twee onderdelen van zienswijze 3 die deels gegrond zijn;
3. De staat van wijzigingen vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Argumenten

1.1 Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar

De Blaak is introvert van karakter en de randen van de wijk zijn vrijwel overal zacht en landschappelijk vormgegeven. De locatie grenst aan de groenstrook langs de zuidelijke rand van de wijk die als ecologische corridor is aangemerkt. De ontwikkelaar heeft een plan ontwikkeld dat de groene en ecologische waarden van dit gebied niet schaadt en het ontwerp is voor wat betreft woningtype, bouwhoogte en aantal woningen voldoende licht en luchtig. Hiermee is het plan stedenbouwkundig inpasbaar.

1.2 Het plan voorziet in de behoefte aan woningen in een groenstedelijk woonmilieu

In het plangebied worden zes woningen gerealiseerd binnen een groenstedelijk woonmilieu. Een dergelijke ontwikkeling past binnen de Woonvisie. Het periodieke Kwalitatief WoningBehoeftOnderzoek toont de behoefte aan het groenstedelijk woonmilieu onmiskenbaar aan. Zo blijkt van de verhuisgeneigde burgers 43% zich te richten op wonen in dit woonmilieu. Tot 2020 betekent dat een woningvraag van ruim 4.200 woningen in dit woonmilieutype.

1.3 Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein

Het plan maakt zes grondgebonden woningen mogelijk met een bvo van 130 m² of groter. Conform de nota Parkeernormen Tilburg 2017 geldt voor dergelijke woningen binnen de betreffende zone een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning, met een aandeel van 0,3 parkeerplaatsen voor bezoek. De percelen zijn ruim genoeg om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien. Daarnaast wordt voor de bezoekers een parkeervak aangelegd langs de rijbaan van 12 meter lang. Dit parkeervak biedt ruimte aan twee personenauto's. Er kan dus worden voldaan aan de minimale parkeereis en daarmee voldoet het plan aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Het plan houdt voldoende rekening met de bomen langs de zuidzijde van het plangebied

Langs de rand van het plangebied staan enkele potentieel waardevolle bomen. In overleg met de gemeente is het stedenbouwkundig ontwerp zo aangepast dat enkele meters afstand tot de perceelsgrens in acht wordt

Portefeuillehouder: Wethouder Jacobs

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Roxanne Bleijenberg, telefoon 013 532 58 45

genomen. Daarmee ligt de bebouwing buiten de kruin van de bomenrij. Ook is het woningontwerp gedraaid zodat de garages aan de zuidkant zitten en niet het (hogere) hoofdgebouw. Deze maatregelen bieden voldoende bescherming en groeivrijheid aan de bomen.

1.5 De omgevingsdialog heeft niet geleid tot een gewijzigd plan

De ontwikkelaar heeft op 5 december 2017 een brief verstuurd aan 12 adressen rondom het plangebied. Een buurtbewoner heeft schriftelijk aangegeven het plan aan te moedigen, maar wel in de hoop dat de nieuwbouw de snelheid van auto's uit de Vaartlaan haalt. 9 omwonenden hebben niet gereageerd. Met de twee directe burens van de Vaartlaan 2 en 7 zijn tevens persoonlijke gesprekken gevoerd.

Met een van de direct omwonenden voert de ontwikkelaar overleg over een gedeeltelijke herinrichting van de tuin van reclamanten en de kosten daarvan, waardoor het zicht op hun perceel ontnomen kan worden. De eventuele tegemoetkoming dient wel redelijk te zijn en in verhouding te staan met de ontwikkeling. Hierover is vooralsnog geen overeenstemming bereikt. Deze burens hebben tevens een zienswijze ingediend.

1.6 Er kan een hogere grenswaarde Wgh worden vastgesteld

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting voor de woningen plaatselijk hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Om de woningen akoestisch mogelijk te maken is het noodzakelijk om hogere grenswaarden vast te stellen voor de A58. Voor de 1e verdieping zijn overschrijdingen van de maximale ontheffingswaarde berekend. Geveldelen met een geluidsbelasting hoger dan 53 dB vanwege rijksweg A58 kunnen 'doof' (zonder te openen ramen en deuren en toegerust met voldoende geluidwering) worden uitgevoerd. Voor een aantal woningen betreft dit de zuidwest- en oostgevel. Het is te overwegen om met maatregelen op delen van de gevels de geluidsbelasting te reduceren tot maximaal 53 dB, zodat minder dove gevels nodig zijn. Dit zijn maatregelen die niet alleen de beperkingen deels kunnen opheffen, maar ook een verbetering van het woon- en leefklimaat kunnen betekenen. Hiertoe is een tweetal principemaatregelen beschouwd: een verspringing in de gevel, met bijvoorbeeld een diepte van 1 à 2 meter en een (balkon/terras) scherm dat bijvoorbeeld kan worden toegepast aan de tuinzijden van de woningen. Gerekend is met een scherm van ongeveer 1,5 meter lang en 3 meter hoog, maar alternatieve maatvoeringen zijn denkbaar. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidsbelasting met dergelijke maatregelen deels kan worden teruggebracht naar waarden van 53 dB of minder. Op die manier kunnen te openen ramen worden aangebracht aan de oost en westzijde. Het zal mede afhangen van de voorgenomen plattegronden van de woningen in hoeverre deze (of eventueel andersoortige) maatregelen meerwaarde hebben. In de regels is gewaarborgd dat wanneer de geluidbelasting hoger is dan 53 dB de betreffende gevel als 'doof' uitgevoerd dient te worden. Op die manier blijft de geluidsbelasting binnen de maximaal te ontheffen waarde en zodoende kunnen hogere grenswaarden worden vastgesteld.

1.7 Het groepsrisico kan worden verantwoord

Vanwege de ligging nabij de rijksweg A58, de spoorlijn Breda-Tilburg en door de nabijgelegen aardgastransportleiding is een beperkte verantwoording van het groepsrisico uitgewerkt.

2.1 Er zijn drie zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, waarvan er één is ingetrokken

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van maandag 19 februari tot en met dinsdag 3 april 2018. Er zijn drie zienswijzen ingediend, waarvan er één is ingetrokken nadat de ontwikkelaar en de reclamanten tot overeenstemming zijn gekomen. De zienswijzen hebben hoofdzakelijk betrekking op de volgende onderwerpen:

Doorstroming/verkeersveiligheid

De zes woningen zullen samen ongeveer 50 extra autobewegingen per etmaal genereren. Er rijden ca. 3.300 motorvoertuigen per etmaal over de Vaartlaan. De toename is nog geen 2% en is daarom verwaarloosbaar. De doorstroming is voldoende gewaarborgd.

De scherpe bocht in de straat is in het verleden aanleiding geweest om de grens van de bebouwde kom te verplaatsen, zodanig dat de bocht geheel in het 30 km/u gebied ligt. De verkeersveiligheid is hiermee gewaarborgd.

Parkeren

In het woningontwerp is rekening gehouden met de aanleg van twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee is aangetoond dat het plan kan voldoen aan de parkeernorm. Daarnaast worden voor de bezoekers langs de rijbaan twee parkeerplaatsen aangelegd.

Stedenbouwkundige inpassing

Reclamanten zijn van mening dat de geplande woningen afwijken van de bestaande woningen in de wijk en dat de woningen erg krap verkaveld zijn. Ook wijst een van de reclamanten erop dat de stedenbouwkundige onderbouwing ontbreekt. De onderbouwing is daarom toegevoegd aan de toelichting (zie ook staat van wijzigingen). Inhoudelijk gezien is de gemeente van mening dat er in stedenbouwkundig opzicht sprake is van een aanvaardbare verhouding tussen bouwvolume, kavelgrootte en overgang naar het openbare gebied. Om een goede overgang naar de groenzone aan de zuidzijde van het plan te kunnen realiseren, is de bouwhoogte beperkt tot twee bouwlagen, aflopend naar één bouwlaag aan de zuidzijden. Ook is ingezet op behoud van bestaande bomen in het openbare gebied. Het ontwerp wordt daarmee voldoende licht en luchtig en er is een zachte overgang naar de zuidelijke groenzone.

Woningbouwopgave

De voorgenomen bouw van zes individuele woningen aan de Vaartlaan 2 en 7 past binnen de gemeentelijke kwantitatieve woningbouwopgave. Hoewel, gezien het kleine aantal, in deze geen nadere toets benodigd is, voldoet het bouwplan op meerdere punten aan de doelstellingen uit de Woonvisie.

Omgevingsdialoog

Een van de reclamanten is van mening dat hij onterecht niet betrokken is bij de omgevingsdialoog en dat dit proces gebrekkig verlopen is. Het gaat hier om een inbreiding van zes woningen aan de rand van een bestaande woonwijk. Dit wordt gezien als een kleine ontwikkeling. Daarom is schriftelijke informatievoorziening, in dit geval aangevuld met persoonlijke gesprekken met de directe burens, voldoende. Het verspreidingsgebied en de bijbehorende adressenlijst zijn in dit geval tot stand gekomen in overleg met de gemeente. Dit wordt altijd met zorgvuldigheid bekeken, maar het kan voorkomen dat de inschatting van de mate van belanghebbendheid niet overeenkomt met hoe omwonenden daar zelf over denken. Bovendien is reclamant niet in zijn belangen geschaad, want het ontwerpbestemmingsplan is ter visie gelegd en dit is bekendgemaakt in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Via die weg heeft reclamant alle gelegenheid om zijn bezwaren kenbaar te maken in de formele procedure, zoals hij ook heeft gedaan.

Geluidhinder

In het hogere waardenbesluit zijn randvoorwaarden geformuleerd waaraan de nieuwe woningen moeten voldoen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening te kunnen garanderen. De aanvraag omgevingsvergunning zal getoetst worden aan die randvoorwaarden. Het is voldoende aannemelijk dat de woningen aan de voorwaarden kunnen voldoen, bijvoorbeeld door in het ontwerp van de woningen rekening te houden met het toepassen van gebouwgebonden maatregelen en/of een slimme indeling van de woningen. Eventueel kunnen geveldelen waar de maximale grenswaarde van 53 dB wordt overschreden doof uitgevoerd worden. Met dergelijke maatregelen hoeft de afstand tot de snelweg geen geluidsbuffer te vormen.

Zienswijze 1 is ongegrond. Twee onderdelen van zienswijze 3 zijn deels gegrond, in zoverre dat een verkeerskundige beoordeling en een stedenbouwkundige afweging worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Voor het overige is zienswijze 3 ook ongegrond.

Voor een uitgebreide samenvatting van de zienswijzen en het standpunt van de gemeente wordt verwezen naar de bijgevoegde nota van zienswijzen.

3.1 Naar aanleiding van de zienswijzen zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan

Zie ook onder argument 2.1.

4.1 Het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd

Er is geen exploitatieplan nodig omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, zoals vermeld onder 'kosten en dekking'.

Kosten en dekking

Op dit bestemmingsplan is de grondexploitatiewet van toepassing. Er is met initiatiefnemer een ontwikkel- en exploitatieovereenkomst gesloten ten behoeve van de bijdrage aan de reserve bovenwijkse voorzieningen en de kosten voor aanpassingen in het openbaar gebied. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd en om die reden hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Voor de gemeentelijke plan- en apparaatskosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer leges betaald. Ook heeft de gemeente met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Schade als gevolg van dit bestemmingsplan, die op grond van afdeling 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door de initiatiefnemer. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In die bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

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

- Digitaal ontwerpbestemmingsplan: <https://0855.ropubliceer.nl/?phID=F687D39E-7BA8-4F6C-9034-B7F4C8D06207>
- Nota van zienswijzen
- Staat van wijzigingen

Tilburg, 22 mei 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;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Blaak Oost 2007, 2e herziening (Vaartlaan 2 en 7), dat de bouw van zes grondgebonden woningen mogelijk maakt, vast te stellen;
2. De ingekomen zienswijzen conform de nota van zienswijzen ongegrond te verklaren, met uitzondering van twee onderdelen van zienswijze 3 die deels gegrond zijn;
3. De staat van wijzigingen vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 juli 2018.

de griffier,



voorzitter,

