

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016, 4e herziening (Goudenregenstraat 36, Rozenstraat 78-80)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van in totaal 10 woningen aan de Goudenregenstraat / Rozenstraat te Tilburg. Het betreft een voormalige bedrijfslocatie, voorheen in eigendom van de gemeente Tilburg. De op de locatie aanwezige bedrijfsopstallen zijn gesloopt en in de plaats hiervan komen 7 grondgebonden woningen (waarvan 1 bovenwoning) en 3 appartementen. Het betreft de percelen sectie N, nrs. 20771, 15468 en 15656 (ged).



Figuur 1: ligging plangebied in omgeving

Voorstel

Het bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016, 4e herziening (Goudenregenstraat 36 / Rozenstraat 78-80) ongewijzigd vaststellen.

Argumenten

1.1. Het gaat om een wenselijk en stedenbouwkundig inpasbaar initiatief.

Bij dit initiatief wordt een bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. In de omgeving zijn voornamelijk woningen aanwezig. Voor deze woningen levert het verwijderen van de bedrijfsbestemming een positieve bijdrage aan het woon- en leefklimaat. Bij de herontwikkeling van de planlocatie is het volgen van de aanwezige rooilijnen het uitgangspunt geweest. Het plangebied heeft een vrij royale maat ten opzichte van het te realiseren woningbouwprogramma. Daardoor kunnen tuinen van voldoende omvang worden gerealiseerd en kan het parkeren op het binnenterrein worden opgelost. Daarmee wordt de druk op het openbare gebied beperkt. Deze parkeerplaats wordt bereikt via een onderdoorgang bij de aansluitende bestaande woning in de Rozenstraat.

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Gijs Bakkers, telefoon 013 542 80 37

Het volgende plaatje geeft het zicht op het project weer gezien vanuit de Goudenregenstraat.



Figuur 2: aanzicht project

1.2. De omgevingsdialogoog heeft niet geleid tot een gewijzigd plan.

De initiatiefnemer heeft omwonenden ingelicht over het plan. Er is sprake geweest van een positief verlopen omgevingsdialogoog. De omwonenden zijn bereikt en de opkomst was goed. De inhoudelijke reacties op het plan waren overwegend positief. Naar aanleiding van de reacties die tijdens de bijeenkomst zijn opgehaald wordt het plan niet aangepast.

1.3. In het bouwplan is rekening gehouden met diverse duurzaamheidsmaatregelen en klimaatadaptie.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat er pas gebouwd mag worden als er voldaan wordt aan het actuele beleid rondom de berging van water (Programma Water en Riolering). Het gepresenteerde bouwplan voldoet hieraan door te kiezen voor waterdoorlatende bestrating op het achterterrein. In het project is verder onder andere gekozen voor toepassing van een warmtepomp en warmteterugwininstallatie, zonnepanelen en worden er voorzieningen aangebracht voor vleermuizen en gierzwaluwen.

1.4. Er is een hogere grenswaarde vastgesteld.

Voor zowel het geluid afkomstig van de Spoorlaan (wegverkeer) als het spoor (railverkeer) is er sprake van een overschrijding van de van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarde. In beide gevallen wordt de maximale toelaatbare grenswaarde niet overschreden en was het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig c.q. kosteneffectief. Het ontwerpbesluit Hogere waarde heeft gelijk met het ontwerpbestemmingsplan voor de periode van zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit Hogere waarde is in mandaat vastgesteld.

1.5. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan zoals bijgevoegd heeft voor een periode van zes weken ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen ingekomen. Het bestemmingsplan kan dus ongewijzigd worden vastgesteld.

Kosten en dekking

De initiatiefnemer heeft een factuur voor de leges voor een planherziening betaald. Daarnaast heeft de gemeente met hem een exploitatieovereenkomst gesloten (inclusief vergoeding bovenwijks is) en overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan vast te stellen.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016, 4^e herziening (Goudenregenstraat 36 / Rozenstraat 78-80) wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn.

Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016, 4^e herziening (Goudenregenstraat 36 / Rozenstraat 78-80)

Tilburg, 28 april 2020

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

Het bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016, 4e herziening (Goudenregenstraat 36 / Rozenstraat 78-80) ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 mei 2020.

de griffier,

voorzitter,