

Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Zand 2008, 6^e herziening (De Kievitshorst)

Aanleiding

Stichting De Wever heeft een verzoek ingediend om herziening van het bestemmingsplan voor herontwikkeling van verpleeghuis De Kievitshorst aan de Beneluxlaan 101 in Tilburg. Het plan is om de bestaande hoogbouw te slopen. Hierin bevinden zich circa 160 wooneenheden voor intramurale zorg. De vervangende nieuwbouw betreft:

- herhuisvesting van Hospice De Sporen vanaf de locatie aan de Bredaseweg 564, circa 12 eenheden;
- circa 120 wooneenheden voor intramurale zorg;
- circa 33 wooneenheden voor extramurale zorg.

Op onderstaande afbeelding is de beoogde inrichting te zien. De drie bouwvolumes van TBV Wonen gelegen aan de westzijde van het plangebied zijn bestaand en blijven behouden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van maandag 19 oktober 2020 tot en met maandag 30 november 2020. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



Inrichting plangebied. bron: architectenbureau visser & bouwman bv

Voorstel

1. het bestemmingsplan "Zand 2008, 6^e herziening (De Kievitshorst)", dat de herontwikkeling van het verpleeghuis mogelijk maakt, vaststellen;
2. geen exploitatieplan vaststellen.

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Roxanne Bleijenberg, telefoon 013 542 92 88



Gevelbeeld. bron: architectenbureau visser & bouwman bv

Argumenten

1.1. Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar.

Op basis van een analyse van de bouwhoogten in de wijk en de bebouwingsstructuur in de omgeving van het plangebied is ruimtelijk gestudeerd op een goede positionering van de nieuwe bouwvolumes. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Een goede stedenbouwkundige 'kop' maken aan het Westerpark. Het huidige hoofdgebouw staat in dat opzicht te ver van de Beneluxlaan en het park. Het nieuwe hoogbouwaccent direct aan de Beneluxlaan verbetert de leesbaarheid van de wijk.
- De schaa sprong naar de kleinschalige woningbouw in de omgeving aanvaardbaar houden. Door de hogere volumes aan de Beneluxlaan te positioneren en de bouwhoogte van de andere volumes te beperken, zijn de ontwerpers hierin geslaagd.
- De laanbomen in de Everjachtstraat en de Beneluxlaan behouden en de nieuwbouw op voldoende afstand tot deze bomen te plaatsen, zodat duurzaam behoud gegarandeerd is. Ook waardevolle bomen op het terrein zoveel mogelijk behouden. Zie onder argument 1.4 hoe hiermee omgegaan is.
- Voldoende parkeerplaatsen realiseren en de positie van het parkeerterrein, de inrichting en de locatie van de uitrit zo kiezen dat geen hinder voor omwonenden kan ontstaan. In het ontwerp is het parkeerterrein zo gesitueerd dat de bestaande uitrit kan worden benut.

Tot slot is door middel van een beoordeling van het risico op windhinder en een bezonningsstudie aangetoond dat de hoogbouw niet zal leiden tot een significante verslechtering van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

1.2. De omgevingsdialog is zorgvuldig doorlopen en heeft niet geleid tot aanpassingen.

Op 13 juli 2020 heeft Stichting De Wever ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialog aan 591 adressen in de omgeving van de planlocatie een informatiebrief verstuurd over het plan voor

herontwikkeling van De Kievitshorst. De initiatiefnemer heeft in de brief het plan en de procedure toegelicht heeft omwonenden de gelegenheid geboden om binnen een termijn van vier weken een reactie in te dienen. Er zijn tien schriftelijke reacties ingediend. De meeste reacties waren informatie- en inschrijfverzoeken van geïnteresseerden. Enkele reacties gingen over de te verwachten overlast van de bouwfase, twee reacties betroffen opmerkingen op het ontwerp van de nieuwe bebouwing en er is één reactie ingediend over de mogelijke schaduwwerking op een nabijgelegen woning. Stichting De Wever heeft alle reacties schriftelijk beantwoord en treedt met één omwonende in gesprek over de mogelijke schaduwwerking. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd en daarin is de schaduwwerking op de woning goed in beeld gebracht. De woning lijkt geen verslechtering van bezonning te ondervinden.

De reacties hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan. Hoewel het in dit geval een grotere (her)ontwikkeling betreft, is in verband met de landelijke maatregelen voor COVID-19 geen informatieavond georganiseerd. Deze aangepaste werkwijze is in lijn met het collegebesluit over de omgevingsdialoog in tijden van het corona virus. Aangezien het aantal kritische reacties beperkt is en persoonlijk worden beantwoord door Stichting De Wever, is het niet nodig om een verder vervolg te geven aan de omgevingsdialoog in de vorm van een informatieavond.

1.3. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A58 en de spoorlijn Breda – Tilburg. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de verantwoording van het groepsrisico.

1.4. Naar verwachting zullen er bomen moeten worden gekapt, maar geen formeel beschermwaardige bomen.

Er staan veel bomen in en vooral rondom het plangebied. De bomen grenzend aan het openbaar gebied zijn op de boomwaardekaart geplaatst, zodat er een omgevingsvergunning vereist is voor bouwen en het verrichten van werkzaamheden binnen een straal van 15 meter rondom deze bomen.

Met de bomen aan de Beneluxlaan (nevenwaarde) en de Baden Powellaan (hoofdwaarde) is rekening gehouden bij de planontwikkeling. Hoewel de bouwvlakken gelegen zijn binnen 15 meter van de beschermde bomen, kan op voorhand met voldoende zekerheid worden gesteld dat deze bomen behouden kunnen blijven. De kroonprojecties van deze bomen zijn namelijk kleiner, dus er blijft voldoende groeiruimte en er is ook voldoende plaats voor bouwwerkzaamheden. De ontwikkelaar dient wel maatregelen te treffen om te zorgen dat het voortbestaan van de bomen daadwerkelijk wordt gewaarborgd.

De bomen aan de Everjachtstraat ter hoogte van de beoogde hospice liggen zodanig dicht bij de geplande bebouwing dat de verwachting is dat deze bomen, of in ieder geval een deel ervan, niet behouden kunnen blijven. Deze bomen hebben een basiswaarde en worden dus op basis van het beleid niet aangemerkt als 'beschermwaardig'. Daarnaast is het zo dat de bouwgrens nagenoeg op dezelfde plek blijft liggen ter plaatse van deze bomen. Dat betekent dat ook onder het geldende bestemmingsplan op deze plek zou kunnen worden gesloopt en opnieuw worden gebouwd. De bomen gaan er in planologisch opzicht dus niet op achteruit vanwege dit bestemmingsplan. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen binnen de boomcirkel zal in overleg met de ontwikkelaar worden gekeken welke maatregelen er kunnen worden getroffen om alsnog bomen te behouden, maar omdat het gaat om bomen met een basiswaarde is dit slechts een inspanning die wij vragen en geen verplichting.

Kapaanvragen worden getoetst aan de regels in de Bomenverordening Tilburg 2017. Bomen met een basiswaarde en een minimale stamomtrek van 40 cm (op 1,30 m boven het maaiveld) mogen alleen onder voorwaarden met een kapvergunning worden gekapt. Bij het kappen van bomen voor een rode reden (bouwactiviteiten) is herplant of financiële compensatie verplicht.

1.5. Het project heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Op grond van artikel 7.17 Wet milieubeheer moet de gemeente bij de voorbereiding van dit besluit beslissen of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Het college heeft op 27 augustus 2020 op basis van een vormvrije m.e.r.-beoordeling besloten dat er voor dit plan geen m.e.r. nodig is.

De m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit (bv. de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) is m.e.r.-plichtig indien het bepaalde drempelwaarden overschrijdt. Dat is niet het geval, dus op grond hiervan is geen m.e.r. nodig. Verder blijkt uit de milieuonderzoeken dat er geen sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Verder zijn binnen het plangebied geen Natura2000 of NNN-gebieden aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarom geen direct effect op de Natura2000- of NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is Regte Heide & Riels Laag en bevindt zich op circa 5,5 km ten zuiden van het plangebied. Gezien deze afstand en de zeer beperkte externe invloed van de geplande ontwikkeling kunnen negatieve effecten als gevolg van trilling, geluid en verlichting op dit Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Door middel van AERIUS-berekeningen is aangetoond dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van de ontwikkeling geen significante toename van stikstofdepositie tot gevolg zal hebben. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van de uitstoot van stikstof zijn hiermee ook uitgesloten.

1.6. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van maandag 19 oktober tot en met maandag 30 november 2020. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen heeft niemand gebruik gemaakt.

2.1. Het kostenverhaal is op andere wijze verzekerd.

Vaststelling van een exploitatieplan is niet vereist, omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, zoals vermeld onder 'Kosten en dekking'.

Kosten en dekking

Ten behoeve van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten heeft de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst en een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan vast te stellen. 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 digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Als er geen beroep wordt ingesteld en geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, wordt het besluit tussen eind maart en eind april 2021 onherroepelijk.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan "Zand 2008, 6^e herziening (De Kievitshorst)";
2. [Digitaal ontwerpbestemmingsplan " Zand 2008, 6^e herziening \(De Kievitshorst\)"](#).

Tilburg, 5 januari 2021

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 "Zand 2008, 6^e herziening (De Kievitshorst)", dat de herontwikkeling van het verpleeghuis mogelijk maakt, vast te stellen.
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 januari 2021.

de griffier,

plaatsvervangend voorzitter,