

Raadsvoorstel gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Bedrijventerrein Het Laar 2008, 1^e herziening (Gen. Winkelmanstraat 175)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van 68 Wet langdurige zorg (Wlz)-appartementen ten behoeve van de uitbreiding van zorgcentrum Het Laar aan de Generaal Winkelmanstraat 175 te Tilburg. De 68 Wlz-appartementen worden gesitueerd in een nieuw gebouw 'Laarstede'. Het gebouw is ontworpen door architectenbureau BiermanHenket uit Esch. Het gebouw bestaat uit zes verdiepingen. De nieuwbouw levert een bijdrage aan de groeiende vraag van ouderen tot somatische en/of psychogeriatrische zorg. Voor deze doelgroep is er de noodzaak tot verblijf met 24 uur per dag zorg in de nabijheid of permanent toezicht. Achteraan dit raadsvoorstel is een impressie van het voorlopig ontwerp toegevoegd.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 10 mei 2021 tot en met 21 juni 2021 ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan nu gewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Het Laar 2008, 1^e herz. (Gen. Winkelmansstraat 175) , dat het uitbreiden van het verzorgingstehuis 'Het Laar' aan de Generaal Winkelmansstraat 175 mogelijk maakt, gewijzigd vaststellen;
2. de ingebrachte zienswijze gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond verklaren;
3. geen exploitatieplan vaststellen;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1.1. De ontwikkeling is een maatschappelijk wenselijk initiatief.

Het Laar kent drie gekoppelde woonzorggebouwen: Laarzicht, Laarakker en Laarhoven die allen georiënteerd zijn op een gezamenlijk binnenplein. In de laatste twee gebouwen wonen bewoners met een intensieve zorgvraag (verpleging en verzorging). In Laarzicht zijn zelfstandige huurappartementen en Wet langdurige zorg (Wlz)-appartementen beschikbaar. Deze Wlz-appartementen sluiten steeds minder aan op de complexe zorgvraag van ouderen. Door het realiseren van de uitbreiding (Laarstede) dat voorziet in 68 Wlz-appartementen, kan Het Laar passende zorg blijven bieden aan de doelgroep zorgbehoeftige en kwetsbare ouderen.

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

De initiatiefnemer heeft omwonenden ingelicht over het plan. Aan de omwonenden is een informatiebrief gestuurd. Vanwege de COVID-19 maatregelen was een fysieke informatiebijeenkomst niet mogelijk. Omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld vragen te stellen of reacties te geven. Er is 1 reactie ontvangen. Deze reactie betrof een omwonende die vragen had over de schaduwwerking van het gebouw, het aantal parkeerplaatsen en maatregelen tijdens de bouw. Naar aanleiding van de vragen over het parkeren is een extra parkeeronderzoek uitgevoerd, om de parkeerdruk in de omgeving te bepalen. Hieruit is gebleken dat het eventueel parkeren van personeel en bezoek in het openbaar gebied in de huidige situatie niet tot problemen leidt. Daarnaast is een bezonningsstudie uitgevoerd, waaruit blijkt dat de schaduw van het nieuwe gebouw op geen enkel moment over de omliggende woningen valt. Zodra het voorlopig ontwerp van de nieuwbouw is afgerond, worden omwonenden nogmaals uitgenodigd om kennis te nemen van de vormgeving en uitstraling. Afhankelijk van de dan geldende maatregelen zal een fysieke of digitale bijeenkomst plaatsvinden.



1.3. In de planvorming is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande bomen op het perceel.

Met het plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande bomen op het perceel. Vanwege de nieuwbouw moeten 14 bomen worden gekapt. Ten behoeve van een goede inpassing van de nieuwbouw is een landschapsplan opgesteld. In het plan zijn de bomen die behouden kunnen blijven opgenomen en worden ter compensatie nieuwe bomen aangeplant.

1.5. Het plan voldoet aan het hoogbouwbeleid.

Voor het plan geldt dat sprake is van hoogbouw (gebouwen hoger dan 15 meter). Op basis van de Handreiking Hoogbouw is de ontwikkeling gemotiveerd. De uitbreiding speelt een relatief kleine rol in de ruimtelijke oriëntatie van de stad. Het plan kan worden gezien als een bescheiden uitbreiding van een gebouwencomplex dat al een bouwdeel met een aanzienlijk grotere hoogte kent.

1.6. De hogere grenswaarde is in mandaat vastgesteld.

Voor de uitbreiding van het verzorgingstehuis is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de Ringbaan Zuid op de nieuwbouw wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Om de nieuwe zorgappartementen akoestisch mogelijk te maken is het noodzakelijk om hogere grenswaarden vast te stellen. Het ontwerpbesluit tot het vaststellen van een hogere grenswaarde is gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage voor zienswijzen gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit hogere grenswaarde is in mandaat vastgesteld.

1.7. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding, de Rijksweg A58 en het spoortraject Breda – Tilburg. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. De raad accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico.

1.8. 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. Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-plichtig indien het bepaalde drempelwaarden overschrijdt. Dat is in deze niet het geval, zodat het opstellen van een m.e.r. niet aan de orde is. Uit een opgestelde aanmeldnotitie blijkt, dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Verder zijn binnen het plangebied geen Natura2000- of NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied "De Regte Heide & Riels Laag" ligt op een afstand van ca 2,7 km van het plangebied. Met een AERIUS-berekening is aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura2000-gebieden.

1.9. Het college heeft besloten om gemotiveerd af te wijken van de geldende parkeereis

In de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017' is de mogelijkheid opgenomen af te wijken van de parkeereis indien aanvrager aantoont dat de parkeereis niet (volledig) kan worden opgelost.

Voor verzorgingstehuizen is in voornoemde nota een parkeereis van 0,5 parkeerplaatsen per eenheid opgenomen, waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Voor de zorgappartementen (serviceflat/aanleunwoning) is de parkeereis 0,8 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,2 parkeerplaatsen voor bezoekers. Dit houdt in dat in de huidige situatie er een, volgens de parkeernormen, parkeerbehoefte op het terrein van 183 parkeerplaatsen is en in de nieuwe situatie dit oploopt naar 239 parkeerplaatsen.

Op het huidige parkeerterrein zijn 166 parkeerplaatsen aanwezig. Uit diverse parkeertellingen is gebleken dat overdag in de ochtenduren (het maatgevende moment) een gemiddelde bezetting van 115 parkeerplaatsen is met een piek van 131 parkeerplaatsen. In de nachtelijke uren is de bezetting slechts 42 parkeerplaatsen. Hieruit kan worden opgemaakt, dat het autobezit van de bewoners fors lager is dan waarmee volgens de parkeernormen zou moeten worden gerekend. Dit wordt ook bevestigd door onderzoek dat onder de huidige bewoners is gedaan met betrekking tot het autobezit. Voor bewoners van de serviceflats ligt dit percentage op nog geen 30%. Voor de bewoners van het verzorgingstehuis ligt dit op ca. 5%.

Het opleggen van de parkeereis zoals gesteld in de nota parkeernormen zal leiden tot ongewenste verstening van het bestaande groen (tuin, bomen, struiken) op het terrein, waarbij naar verwachting parkeerplaatsen aan worden gelegd die zelden tot nooit gebruikt gaan worden.

1.10. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Naar aanleiding van de zienswijze (zie argument 2.1) wordt de maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak gedeeltelijk teruggebracht naar 15 meter. Tevens wordt in de regels geborgd dat nader akoestisch onderzoek naar het bouwplan moet worden gedaan. Naar aanleiding van een opmerking van de provincie Noord-Brabant is ambtelijk het bestemmingsplan aangepast, in die zin dat de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' op de verbeelding en in de regels is opgenomen. Daarnaast zijn ambtelijk enkele onvolkomenheden in het bestemmingsplan aangepast, te weten het verwijderen van de onterechte aanduiding 'zorgwonen', de oppervlakte van bijgebouwen in het onbebouwd erf en een verduidelijking van de term 'ondergeschikte delen van een bouwwerk'.

2.1. De ingebrachte zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond.

Het plan heeft van 10 mei 2021 tot en met 21 juni 2021 ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend door Bosch Transmission Technology B.V. De zienswijze gaat met name over de wijze waarop het akoestisch onderzoek is uitgevoerd, namelijk met als uitgangspunt het voorlopig ontwerp en niet de planologische mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt. Daarnaast wijzen zij op een overschrijding van de geluidseis op 1 gevel, waardoor hier een dove gevel noodzakelijk is. Bosch is van mening dat zij hierdoor in haar bedrijfsactiviteiten en ontwikkelmogelijkheden wordt beperkt. De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek is aangepast op de planologisch maximale mogelijkheden. De maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak is gedeeltelijk teruggebracht naar 15 meter. Hierdoor wordt voldaan aan de geluidseis. Een dove gevel is daarom niet meer nodig.

Kosten en dekking

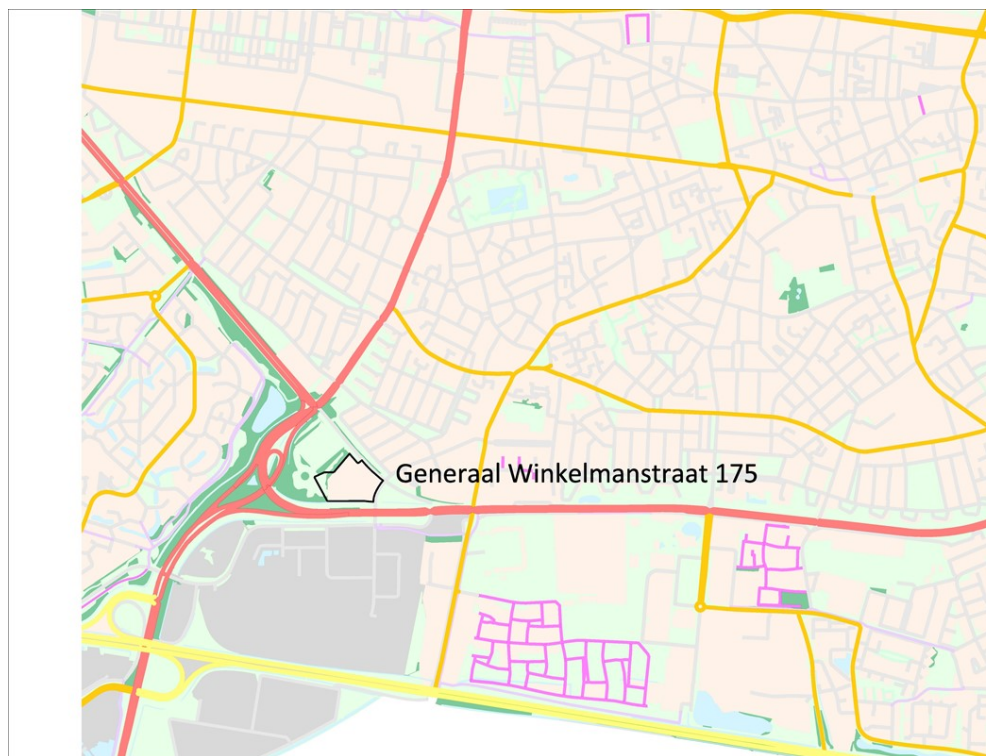
Dit bestemmingsplan wordt vastgesteld ten behoeve van een te realiseren ontwikkeling op gemeentelijke grond. Het verhaal van kosten die de gemeente moet maken is 'anderszins verzekerd' door de gemeentelijke gronduitgifte. Voor de beoogde ontwikkeling heeft de gemeente reeds anterieure afspraken vastgelegd. Hierin is een verkoopprijs van de grond afgesproken conform taxatie, zijnde € 1.233.877,50. In de grondprijs is het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer, zoals vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Gezien het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar en is het kostenverhaal verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan maken we bekend in het Gemeenteblad en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn.

Bijlagen

- Notitie behandeling zienswijzen 'Bedrijventerrein Het Laar 2008, 1^e herz. (Gen. Winkelmansstraat 175)'
- Staat van wijzigingen 'Bedrijventerrein Het Laar 2008, 1^e herz. (Gen. Winkelmansstraat 175)'
- Ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Laar 2008, 1^e herz. (Gen. Winkelmansstraat 175)'
- Link het naar [digitaal ontwerpplan >>](#)



Locatie



Impressie voorlopig ontwerp



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Het Laar 2008, 1^e herz. (Gen. Winkelmansstraat 175), dat de uitbreiding van het verzorgingstehuis 'Het Laar' aan de Generaal Winkelmansstraat 175 mogelijk maakt, gewijzigd vast te stellen.
2. de ingebrachte zienswijzen gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 oktober 2021.

de griffier,

voorzitter,