

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016, 10e herziening (Lange Nieuwstraat 255, Gasthuisring 28-30-30a)

Aanleiding

Door Zenzo Maatschappelijk Vastgoed (hierna: de ontwikkelaar) is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van vijftien woningen aan de Lange Nieuwstraat 255 en de Gasthuisring 28-30-30a te Tilburg. Het plan bestaat uit de sloop van de bestaande (voormalige) bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van vijftien woningen die zowel in de koop- als de vrije huursector kunnen worden aangeboden. Het plangebied wordt globaal begrensd door woonpercelen, bedrijvigheid en kantoren in het noorden en in het oosten met de Lange Nieuwstraat in het zuiden en de Gasthuisring in het westen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2021 voor zes weken ter visie gelegen. In deze periode is één zienswijze ingekomen. Achteraan zijn figuren toegevoegd van de ligging van het plangebied en de nieuwe indeling van het gebied en nog uit te werken impressie gevels Lange Nieuwstraat.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016, 10^e herziening (Lange Nieuwstraat 255, Gasthuisring 28-30-30a), dat de bouw van (maximaal) vijftien woningen mogelijk maakt, vaststellen en daarmee de ingebrachte zienswijze ongegrond verklaren zoals beschreven in de Notitie behandeling zienswijzen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen;
3. De Crisis- en Herstelwet van toepassing verklaren.

Argumenten

1.1. De herontwikkeling van een voormalig binnenwijken bedrijventerrein naar wonen, waarbij aandacht is voor de relatie met de omgeving en duurzaamheid van de ontwikkeling, sluit aan bij de overwegende woonomgeving waarbinnen de ontwikkeling is gelegen.

De locatie is momenteel bebouwd met verouderde fabriekshallen van een oude tandwielfabriek. De bebouwing is volgens de ontwikkelaar van dusdanig slechte kwaliteit dat handhaving en transformatie niet mogelijk is. Wel wordt bij de ontwikkeling gekeken naar de mogelijkheden om materialen die vrijkomen bij sloop te gebruiken bij de herbouw alsmede het behoud van de oude bestrating. Er wordt nog onderzoek gedaan naar de behoud van een werkplaats in de noordwestelijke hoek. Het voornemen bestaat om op de verdieping een appartement te realiseren.

Het plan bestaat uit twee delen: een binnenterrein en de straatwand. Er is gekozen voor grondgebonden woningen die passend zijn binnen het rustige lint waarbinnen het plangebied gelegen is. Uitzondering is de woning boven de te behouden werkplaats. Bij de uitwerking van de woningen langs de straatwand wordt gekeken naar de aansluitende woonbebouwing, waarbij verschillende bouwhoogten worden gehanteerd met verspringende dakranden. De woningen in het binnenterrein worden uitgevoerd over twee bouwlagen met een kap. Het binnenterrein zal door middel van een looproute worden verbonden met het meer noordelijk gelegen Museumkwartier.

Binnen het plangebied zelf staan geen bomen. Bij de uitvoering van de plannen wordt rekening gehouden met de bomen grenzend aan de noordzijde van het plangebied.

1.2. Het parkeren wordt op eigen terrein geregeld.

Iedere nieuwe ontwikkeling dient te voldoen aan de nota Parkeernormen Tilburg 2017. Bij de berekening van de parkeerbehoefte mag je het vervallen van de oude functie op de locatie meenemen. Voor deze ontwikkeling betekent dit concreet dat voor de 15 woningen in het gebied er 15 parkeerplaatsen moeten zijn. Uit de

Portefeuillehouder: Wethouder Van der Pol

Behandelend ambtenaar: Ruimte, G. Bakkers

inrichtingsschets valt op te maken dat hieraan kan worden voldaan. Het binnenterrein is voor auto's bereikbaar via de Lange Nieuwstraat. Voor voetgangers en fietsers is het gebied ook bereikbaar via de Gasthuisring.

1.3. De omschakeling van bedrijven naar wonen levert geen beperkingen op voor niet-woonfunctie in de omgeving.

De ontwikkeling ligt nabij de Gasthuisring. Langs deze straat zijn diverse niet-woonfuncties aanwezig zoals een dierenspeciaalzaak, een theehuis en yogastudio. Er is bekeken in hoeverre de nieuwe woning op voldoende afstand komen te liggen om deze niet-woonfunctie niet te hinderen in de dagelijkse uitvoering. Daarbij is gebruik gemaakt van de richtlijnen die vermeldt staan in VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Gebleken is dat de afstand tussen de woningen en de niet-woonfuncties voldoende groot is waarmee er dus geen sprake is van een beperking van de bedrijfsvoering. Op dit onderdeel is een zienswijze ingekomen. Onder 1.5 zullen wij verder op ingaan.

1.4. De ontwikkelaar heeft de omwonenden betrokken bij de ontwikkeling en de reacties op de door de ontwikkelaar gevoerde omgevingsdialoog zijn positief

De ontwikkelaar heeft bij de start van het proces contact gehad met de omwonenden. Aan de omwonenden is voorgelegd of zij de voorkeur hebben voor gestapeld dan wel grondgebonden woningen. De omwonenden gaven aan de voorkeur voor de laatste te hebben. Dit plan is verder uitgewerkt. De omwonenden hebben ons gevraagd om mee te werken aan de plannen van de ontwikkelaar. De omwonenden zijn bang dat de huidige situatie overlast met zich gaat brengen (gebruik oude loodsen). Uit de door de ontwikkelaar gevoerde omgevingsdialoog zijn positieve reacties gekomen. Op dit onderdeel is een zienswijze ingekomen. Onder 1.5 zullen wij verder op ingaan.

1.5. Er is ééns zienswijze ingekomen die niet gegrond is en niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijze is ingediend namens de eigenaar van het ten noorden van de ontwikkeling gelegen perceel. Het perceel is in eigendom van een beheersmaatschappij. Het gaat om een voormalige huisartsenpraktijk welke omgezet is naar huisvesting van studenten. Op het perceel staat verder nog een koetshuis dat in gebruik is als drie atelierruimtes. Voor het overige staat er geen bebouwing. Voor wat betreft de beantwoording van de zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de bijgevoegde nota zienswijzen. Graag willen wij hier de zienswijze t.a.v. de omgevingsdialoog uitlichten, omdat naar onze mening door de indieners een verkeerd beeld wordt geschetst.

Omgevingsdialoog

Indieners zijn van mening dat er op geen enkele wijze met hen contact is geweest over dit project en dat hiertoe ook geen bereidheid was. Zowel aan de zijde van de ontwikkelaar niet als aan de zijde van de gemeente.

Dit is niet juist. De ontwikkelaar heeft in februari 2021 met de indieners gesproken. De ontwikkelaar heeft de plannen toegelicht en heeft indieners nog doorverwezen naar de architect om te bekijken of er ruimte was om de ideeën die indieners hadden voor hun eigen perceel hierop aan te sluiten. Ook dit gesprek heeft plaatsgevonden, maar heeft vanuit de indieners geen opvolging gekregen. Ook bij ons zijn geen plannen voor het perceel van indieners bekend van die periode.

Wij kunnen ons daarnaast niet vinden in de stelling van indieners dat wij niet bereid waren om in gesprek te gaan en dat wij de ontwikkelaar hierin zouden steunen. Kort na het eerste e-mailcontact over het ontwerpbestemmingsplan is door ons contact opgenomen met indieners wat geleid heeft tot een gesprek met de ontwikkelaar en indieners gezamenlijk. Er heeft daarna nog een tweede gesprek plaatsgevonden. Verder is vanuit onze zijde een bewonersbrief rondgestuurd om de omgeving te informeren over het ontwerpbestemmingsplan.

Graag willen wij over de wenselijkheid van de ontwikkeling ook een ander geluid laten horen. De omgeving heeft ons per e-mail benaderd met de vraag de ontwikkelingen te bespoedigen. Er wordt veel overlast ervaren van het gebruik van de leegstaande loodsen en het gebied eromheen.

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'.

3.1. Door toepassing van de Crisis- en Herstelwet wordt de verdere procedure versneld.

De Crisis- en Herstelwet is van toepassing omdat het plan de bouw van meer dan 11 woningen regelt. Toepassing van de Crisis- en Herstelwet heeft o.a. tot gevolg dat alle beroepsgronden direct in het beroepsschrift moeten worden opgenomen. Het beroep wordt niet ontvankelijk verklaard, indien binnen de termijn geen gronden zijn ingediend. Daarbij kunnen beroepsgronden niet meer kunnen worden aangevuld na afloop van de beroepstermijn. Dit leidt tot versnelling van een mogelijke beroepsprocedure.

Kosten en dekking

Met betrekking tot de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit plan zijn leges betaald. Er is een overeenkomst inzake het verhaal van tegemoetkomingen in planschade gesloten. Met de ontwikkelaar is verder anterieur een exploitatieovereenkomst gesloten waarin het kostenverhaal verder geregeld is. In deze overeenkomst is o.a. ingegaan op de herinrichting van het openbaar gebied.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad 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.

Bijlagen

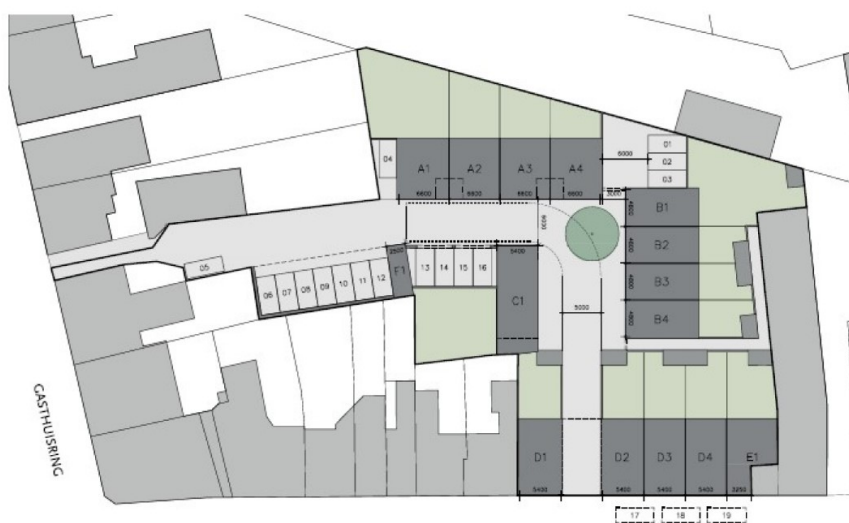
- Link naar [Ontwerpbestemmingsplan >>](#)
- Nota van zienswijzen

Tilburg, 22 maart 2022

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
de secretaris, de burgemeester,



Figuur 1: ligging plangebied in Tilburg



Figuur 2: Nieuwe indeling gebied en nog uit te werken impressie gevels Lange Nieuwstraat (Bedaux De Brouwer)

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

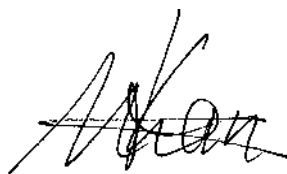
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016, 10^e herziening (Lange Nieuwstraat 255, Gasthuisring 28-30-30a), dat de bouw van (maximaal) vijftien woningen mogelijk maakt, vast te stellen en daarmee de ingebrachte zienswijze ongegrond te verklaren zoals beschreven in de Notitie behandeling zienswijzen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De Crisis- en Herstelwet van toepassing te verklaren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 april 2022.

de griffier,



voorzitter,

