

Vaststellen wijzigingsplan Piushavengebied 2009. 13e wijziging (Hoogvensestraat 2a)

Collegebesluit van 20 september 2022 - 11

Aanleiding

Er is een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan ingediend voor de locatie Hoogvensestraat 2a te Tilburg. De ontwikkelaar (Triborgh Gebiedsontwikkeling) wil het bestaande pand slopen en vijf grondgebonden nieuwbouwwoningen realiseren. Volgens het geldende bestemmingsplan Piushavengebied 2009 geldt voor deze locatie een enkelbestemming 'bedrijventerrein'. Hierdoor is in beginsel niet mogelijk om woningen te bouwen op dit perceel. Het bestemmingsplan Piushavengebied 2009 kent voor ons de bevoegdheid om met behulp van een wijzigingsplan de bestemmingen te wijzigen naar Gemengd en/of Verkeer-Verblijf en/of Groen met in achtneming van de genoemde voorwaarden in artikel 26.7 van de Regels van het bestemmingsplan. Dit perceel krijgt de bestemming 'Gemengd'. Het plangebied omvat het object aan de Hoogvensestraat 2a met daarbij een braakliggend terrein aan de achterzijde. Kadastraal gaat het om een deel van het perceel sectie X, nr.889. In figuur 1 is een uitsnede van de locatie opgenomen en in figuur 2 een impressie van de woningen (zie laatste pagina). Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 20 juni 2022 tot en met 1 augustus 2022 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan kan nu worden vastgesteld.

Besluit

Het college:

1. Stelt het wijzigingsplan Piushavengebied 2009, 13e wijziging (Hoogvensestraat 2a) vast, dat de bouw van vijf grondgebonden woningen mogelijk maakt, en daarmee de ingebrachte zienswijze ongegrond verklaren conform bijgevoegde Nota van zienswijzen (bijlage 2);
2. Stelt geen exploitatieplan vast.

Argumenten

1.1. Het plan is stedenbouwkundig goed inpasbaar.

Op het perceel staat nu een oud pandje dat de straatwand niet geheel vult. Het pandje wordt gesloopt en ervoor in de plaats komt een blokje van 5 grondgebonden woningen van 3 lagen (plat afgedekt), dat de straatwand completeert. Het geheel is te lezen als een in tweeën gedeelde ontwikkeling met afzonderlijk 12 herkenbare panden. Het middelste pand heeft een licht afwijkende rooilijn en vangt de hoekverdraaiing van de Hoogvensestraat op. Door deze opzet en het gebruik van 2 kleuren baksteen voegt het project zich vanzelfsprekend in het bestaande straatbeeld met grondgebonden woningen van uiteenlopende maat, richting en verschijningsvorm. De woningen hebben tuinen op het zuiden, open achtergevels op de begane grond en gevarieerde plattegronden. 2 woningen hebben een werkruimte aan de straat, een keuken aan de tuin en een woonkamer op de eerste verdieping. De andere 3 hebben een meer traditionele indeling. Het groen wordt versterkt door een groen parkje/groene zichtas vanuit Galjoenstraat richting Draaibrug te realiseren.

1.2. De omgevingsdialoog is zorgvuldig doorlopen en heeft geleid tot enkele aanpassingen.

De omgevingsdialoog voor dit wijzigingsplan is samen met het plan Spinaker door het planteam gevoerd. Gelet op de locaties van de twee plannen, het kleine aantal woningen van onderhavig plan en de gezamenlijke parkeerplaats, is de omgevingsdialoog samengenomen.

Het planteam maakt zich zorgen over de bereikbaarheid van het gebied voor bezoekers en parkeren daarvoor. Om de bereikbaarheid te vergroten is de Gondelstraat aan de zuidzijde verbreed en aan de noordzijde versmald. De verbreding geeft gelegenheid om de straat als parkeerhof beter bij het park in de Galjoenstraat te betrekken en de woningen toegankelijker te maken richting het water. Dit gedeelte fungeert ook als

toegangsweg naar de parkeervoorzieningen voor dit plandeel en de Havenmeester. Door het noordelijk deel van de Gondelstraat te versmallen, blijft het onderdeel van de achterliggende woonstraten.

Op 10 december 2021 heeft de ontwikkelaar de omwonenden geïnformeerd door middel van een brief. In deze brief zijn ontwerpen van de woningen bijgevoegd. Voor meer informatie kan men contact opnemen met de ontwikkelaar. In het derde kwartaal van 2022 worden omwonenden nogmaals geïnformeerd over de planning en de bouw. De omgevingsdialoog is zorgvuldig doorlopen.

1.3 Het plan voldoet aan de parkeernorm.

Binnen het plan Spinaker worden 43 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan er 38 voor de nieuwbouw Spinaker zijn bedoeld. De overige 5 parkeerplaatsen (blauw gemarkeerd in figuur 3) worden ten behoeve van de 5 woningen aan de Hoogvensestraat aangelegd.

1.4 Het vooradvies van de Omgevingscommissie is positief.

De commissie volgt het standpunt van het kwaliteitsteam. Het ontwerp zit qua stedenbouwkundige opzet goed in elkaar. Ze is positief over de hoofdopzet. Het volume trapt af naar de bestaande situatie. Daardoor wordt een goede inpassing in de straatwand bereikt. De schaalsprong wordt verzacht. De commissie vraagt bij de verdere uitwerking aandacht voor de plint, de exacte gevelopeningen, refereren naar de bestaande bebouwing, grote vierkante openingen en een kleurenstudie. De genoemde aandachtspunten zijn gecommuniceerd met de ontwikkelaar en zullen worden verwerkt. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt het plan nogmaals getoetst door de Commissie.

1.5 Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A58 en de spoorlijn Breda-Tilburg. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. De brandweer Midden- en West- Brabant heeft advies uitgebracht. Het bevoegd gezag accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico.

1.6 De ingebrachte zienswijze is ongegrond.

De zienswijze heeft betrekking op de volgende aspecten: afname van de zonlicht, aantasting van de privacy en bebouwing ongepast in de omgeving. De zienswijze is ongegrond verklaard. Voor de inhoudelijke afweging wordt verwezen naar de nota van zienswijzen.

2 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

De initiatiefnemer heeft een factuur voor de leges voor een planherziening betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst (inclusief vergoeding voor bovenwijkse voorzieningen) en een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan (in ontwerp) vast te stellen. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Als er geen beroep wordt ingesteld en geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, wordt het wijzigingsplan daags na de beroepstermijn onherroepelijk.

Bijlagen

1. Ontwerpwijzigingsplan 'Piushavengebied 2009. 13e wijziging (Hoogvensestraat 2a) ([link](#))
2. Nota van zienswijzen 'Piushavengebied 2009. 13e wijziging (Hoogvensestraat 2a)



Figuur 1 – Luchtfoto plangebied



Figuur 2 – Impressie Hoogvensestraat 2a



Figuur 3 – Parkeerplaatsen Spinaker en Hoogvensestraat

Portefeuillehouder: Wethouder Van der Pol
Behandelend ambtenaar: Ruimte, S. Konak-Aydin