

071127-09-GO

De Havenmeester Piushaven: verwerking inspraak en vaststelling ruimtelijke onderbouwing

1. Inleiding.

Door het samenwerkingsverband Panagro / Van der Weegen zijn in overleg met het Projectbureau Piushaven plannen ontwikkeld voor de realisatie van het deelplan De Havenmeester in het Piushaven gebied. Het plangebied wordt begrensd door de Havendijk Noord, de perceelsgrens van de woningen aan de Lanciersstraat, de Galjoenstraat en de Gondelstraat. Het plan omvat grondgebonden woningen, appartementen, commerciële ruimten en horeca.

Het bouwinitiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Ter plaatse geldt de bestemming "Handel en Nijverheid". De bouw van woningen is in strijd met deze bestemming.

Via een vrijstellingsprocedure ex. artikel 19 lid 1 jo lid 4 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan medewerking aan het bouwinitiatief worden verleend.

Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarmee het college op 5 juni 2007 (nr. 10) heeft ingestemd. Het plan past in het beleid voor het Piushavengebied. De ruimtelijke onderbouwing en het bouwplan zijn in de inspraak gebracht. Er is een inspraakbijeenkomst gehouden en er zijn 35 schriftelijke inspraakreacties ingediend.

2. Behandeling inspraakreactie.

Er zijn inspraakreacties ingediend door

Naam	Adres	Woonplaats
Bewoners Platform Piushaven	Heikestraat 54	5021 GV Tilburg
De heer en mevrouw Wilborts	Felix Timmermanslaan 4	5081 SM HILVARENEEK
J.Umans	Lanciersstraat 136	5017 CV TILBURG
Familie Melis	Ardennenweide 111	5022 MN TILBURG
Elly Werdmüller von Elgg	Steijnlaan 80-B	4818 EV BREDA
P.C.N. Suijkerbuijk	Lanciersstraat 140	5017 CV TILBURG
Leon Hultermans	Tjalkstraat 7	5017 LC TILBURG
CBC Real Estate T.a.v. ir. L.A. van Eeten, namens Janus Metaal b.v., Galjoenstraat 39	Postbus 1831	3600 BV MAARSEN
De heer Eddy Spijker en Mevrouw Esther Hermans	Prinsenhoeven 13	5017 GC TILBURG
E.C.M. de Laat	Lanciersstraat 154	5017 CV TILBURG
P.A.E. van de Gevel	Hoogvensestraat 42	5017 CE TILBURG
L. van Kemenade	Lanciersstraat 37	5017 CR TILBURG
Hanneke Wijlaars-van Wees	Koggeplein 4	5017 LA TILBURG
Marc Wijlaars	Koggeplein 4	5017 LA TILBURG
P.M. Janse	Galjoenstraat 39	5017 CL TILBURG
M. Spannings	Lanciersstraat 118	5017 CV TILBURG
Bewonersvertegenwoordiging planteam Havenmeester	Lanciersstraat 144	5017 CV TILBURG
Werner van der Velden	Lanciersstraat 144	5017 CV TILBURG
A.L.F. van Erp	Lanciersstraat 150	5017 CV TILBURG
H.A.M. Raaijmakers	Catamaranstraat 3	5017 LJ TILBURG
Ing. G.J.M. Opstelten en M.L.A. Opstelten-Bakker	Oisterwijksebaan 72	5018 CC TILBURG
Drs. Jan P. van Bergen	Oisterwijksebaan 151	5018 CB TILBURG
Stichting Thuishaven	Vendelierstraat 99	5021 HR TILBURG
M. Bressers	Hogendriesstraat 26	5017 GB TILBURG
H. van Mulken	Hoogvensestraat 75	5017 CB TILBURG
P. Theuws	Lanciersstraat 108	5017 CT TILBURG
Van Boekel en Nederlof advocaten namens de Kort Metaal, Galjoenstraat 39a	Ringbaan West 306c	5025 VB TILBURG

J. Heesen en A. Rademakers	Lanciersstraat 106	5017 CT TILBURG
K. Senders	Catamaranstraat 28	5017 LK TILBURG
J. Sprangers	Catamaranstraat 28	5017 LK TILBURG
Jan Willemen	Hogendriesstraat 29	5017 GA TILBURG
J.J. Gerritsen	Lanciersstraat 37	5017 CR TILBURG
M.J. van de Vrie	Hogendriesstraat 26	5017 GB TILBURG
A.C.J. Heerkens	Lourdesstraat 2a	5017AH TILBURG

De inspraakreacties hebben betrekking op geluidhinder, parkeeroverlast, schaduwwerking, ongewenste hoogbouw, problematische verkeersontsluiting, aantasting privacy, luchtverontreiniging, aantasting natuurwaarden, te hoge dichtheden, te massale bebouwing, afwijkende bouwmassa, invloed van bestaande bedrijvigheid op het plan en omgekeerd, externe veiligheid vanwege de lpg tank op het BBA terrein, geen vernieuwende architectuur, geen aansluiting op omliggende buurten, geen inzicht in de overige deelplannen in het Piushavengebied, ten onrechte geen MER uitgevoerd, geen zekerheid over de aanleg van de gebiedsontsluitingsweg met brug over de Piushaven, geen aandacht voor duurzaamheid, geen aandacht voor voorzieningen in het plan, tegenstrijdige besluitvorming, niet juist functioneren van regiegroep, geen behoefte aan appartementen, afwijkingen van de raamovereenkomst, ontbrekende samenhang met de omgeving buiten het Piushavengebied, geen aandacht voor het Havenpark, kritiek op vormgeving hoek Lancierstraat / Havendijk, te weinig betaalbare woningen en het in gevaar brengen van de bedrijfsvoering van 2 bedrijven aan de Galjoenstraat.

In bijgaande notitie wordt een samenvatting van de naar voren gebrachte inspraakreacties gegeven en het standpunt van het college met betrekking tot de inspraakreacties gegeven. De reacties zijn voor een groot deel een schriftelijke herhaling van de opmerkingen die in het voortraject van het planproces zijn gemaakt. Voor zover mogelijk is in het voorliggende stedenbouwkundige ontwerp met die opmerkingen al rekening gehouden. Vooral de aanpassingen die in het totale stedenbouwkundige plan hebben plaatsgevonden en die in het onderhavige plandeel nader zijn uitgewerkt zijn een gevolg van een betere inpassing in en overgangen naar de bestaande omgeving - zij het in de ogen van de insprekers niet voldoende - binnen de kaders van een centrumstedelijk woonmilieu met zijn hoge dichtheid. Om dit in de ruimtelijke onderbouw voor dit plandeel duidelijk te maken is de in 2007 in de raadscommissie Fysiek geaccordeerde Stedenbouwkundige Visie Piushaven 2007 als integraal onderdeel aan de ruimtelijke onderbouw toegevoegd. Een aantal reacties is gericht tegen de planuitgangspunten die al veel eerder bestuurlijk zijn bekrachtigd. Daaraan kan uiteraard niet tegemoet worden gekomen. De inspraakreacties geven aanleiding om de ruimtelijke onderbouw op enkele plaatsen redactioneel te wijzigen, zodat de planachtergronden en -motiveringen beter tot hun recht komen. Inmiddels is ook het bouwplan voor wat betreft de hoek Lancierstraat / Havendijk verder uitgewerkt. De oorspronkelijk in de bouwvelop opgenomen maximale hoogte van 22 meter wordt teruggebracht naar 19 meter. De bouwvelop is op dit punt aangepast. Ook op andere ondergeschikte punten is de bouwvelop aangepast. Ook op het punt van externe veiligheid geven de reacties aanleiding om de ruimtelijke onderbouw te actualiseren. Er is een rapport van maart 2007 dat de veiligheidssituatie als gevolg van de aanwezigheid van een lpg tank op het BBA terrein in beeld brengt. De paragraaf over externe veiligheid in de concept ruimtelijke onderbouw was gebaseerd op een rapport van mei 2006. De ruimtelijke onderbouw is op dit punt herschreven en het advies van de regionale brandweer is bijgevoegd.

3. Behandeling in commissie Fysiek / Raad.

Tijdens de informatie ochtend is door de portefeuillehouder toegezegd dat het plan ter definitieve besluitvorming voorgelegd zal worden aan de gemeenteraad. Formeel behoeft het plan niet voorgelegd te worden aan de gemeenteraad. Op 11 december 2006 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit voor het Piushavengebied genomen. In de vergadering van 10 december zal de raad voorgesteld worden een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen. Het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan is een gedelegeerde bevoegdheid van het college.

Via een raadsinformatie brief zal de commissie en de raad over het plan en de het standpunt van het college m.b.t. de inspraakreacties worden geïnformeerd. De raad / commissie kan dan desgewenst het plan bespreken door het te agenderen voor een vergadering.

4. Voortgang planologische procedure.

Om te komen tot vrijstelling voor dit plan dienen de volgende procedurestappen doorlopen te worden:

- a. Behandeling van inspraakreacties door college en vaststellen van de ruimtelijke onderbouwing.
- b. Tervisielegging verzoek om vrijstelling gedurende een termijn van 6 weken. Gedurende die termijn kunnen schriftelijke zienswijzen (bezwaren) worden ingediend.
- c. Behandeling van en besluitvorming over eventuele ingekomen zienswijzen door college.
- d. Aanvragen verklaring van geen bezwaar bij Gedeputeerde Staten.
- e. Besluitvorming door het college na beslissing Gedeputeerde Staten over het verlenen van de vrijstelling en eventueel een bouwvergunning.

5. Economische uitvoerbaarheid.

Voor de realisatie van het project is het noodzakelijk dat er voorzieningen van openbaar nut en/of aanpassing van het openbaar gebied worden getroffen. Op basis van de Exploitatieverordening gemeente Tilburg 2001 zullen die kosten in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemers. Daartoe is, met in achtneming van deze verordening, met de initiatiefnemers op 15 december 2005 een Raamovereenkomst gesloten. Ter verdere uitvoering van die Raamovereenkomst zullen de gemeente en de initiatiefnemers een realisatieovereenkomst voor het onderhavige project sluiten. Omdat daarmee alle exploitatiekosten worden betaald, is het onderhavige project in beginsel voor de gemeente kostenneutraal. Mede omdat in de realisatieovereenkomst op basis van artikel 49a lid 1 WRO overeengekomen is dat de initiatiefnemers de schadeclaims voortvloeiende uit verzoeken ex artikel 49 WRO, voor hun rekening nemen, is het plan economisch uitvoerbaar.

Leges

De leges voor de vrijstellingsprocedure worden apart in rekening gebracht. De leges bedragen in dit geval € 109.059,41. Voor het verlenen van de bouwvergunning worden separaat leges in rekening gebracht

6. Collegebesluit.

- a) Vaststellen dat de inspraakreacties aanleiding geven om de ruimtelijke onderbouwing op enkele plaatsen redactioneel te wijzigen, zodat de planachtergronden en - motiveringen beter tot hun recht komen, de bouwvelop aan te passen v.w.b. de hoek Lancierstraat / Havendijk en op ondergeschikte punten en de ruimtelijke onderbouwing voor wat betreft het punt externe veiligheid te actualiseren.
- b) De ruimtelijke onderbouwing voor de Havenmeester gewijzigd vast te stellen.
- c) Het vrijstellingsverzoek, de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen en de ontwerpbeschikking ter visie leggen.

Voor meer informatie kunt u bellen met de dienst Gebiedsontwikkeling/Stedenbouw Dhr. van Grinsven telefoon 013 542 82 61