

080527-31-GO Artikel 19 plan De Havenmeester Piushaven; behandeling zienswijzen

1. Inleiding

Voor het project De Havenmeester, de bouw van ca 238 woningen en ca 1500 m2 commerciële ruimten op de locatie gelegen tussen de Havendijk Noord, de Gondelstraat, de Galjoenstraat en de achterkant van de percelen aan de Lanciersstraat, is een vrijstellingsprocedure op basis van artikel 19 lid 1 juncto 4 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gestart.

De concept ruimtelijke onderbouwing en het bouwplan zijn onderwerp van inspraak geweest. Op 20 november 2007 heeft het college een besluit genomen met betrekking tot de ingediende inspraakreacties en de ruimtelijke onderbouwing gewijzigd vastgesteld.

Vervolgens hebben van 7 december 2007 tot en met 17 januari 2008 het vrijstellingsverzoek, het ontwerp-besluit, de ruimtelijke onderbouwing en het bouwplan ter inzage gelegen. Door een bekendmaking in de Tilburgse Koerier op 6 december 2007 en de verspreiding van een bewonersbrief is mededeling gedaan van deze ter inzage legging en van de mogelijkheid om mondeling en schriftelijk zienswijzen in te dienen.

2. Behandeling zienswijzen

Er zijn zienswijzen ingediend door

	Naam	Adres	Woonplaats
1	Van Boekel en Nederlof advocaten namens de Kort Metaal, Galjoenstraat 39a	Ringbaan West 306c	5025 VB TILBURG
2	CBC Real Estate T.a.v. ir. L.A. van Eeten, namens Janus Metaal b.v., Galjoenstraat 35a, 37, 37a	Postbus 1831	3600 BV MAARSSEN
3	Ing. G.J.M. Opstelten en M.L.A. Opstelten- Bakker	Oisterwijksebaan 72	5018 CC TILBURG
4	Bewonersvertegenwoordiging planteam Havenmeester	Lanciersstraat 144	5017 CV TILBURG
5	Werner van der Velden	Lanciersstraat 144	5017 CV TILBURG
6	Bewoners Platform Piushaven	Pa Heikestraat 54	5021 GV Tilburg
7	Stichting Bewoners Platform Piushaven	Oisterwijksebaan 72	5018 CC Tilburg
8	Drs. Jan P. van Bergen	Oisterwijksebaan 151	5018 CB TILBURG
9	A.C.J. Heerkens	Lourdesstraat 2a	5017AH TILBURG
10	M. Bressers	Hogendriesstraat 26	5017 GB TILBURG
11	E.C.M. de Laat	Lanciersstraat 154	5017 CV TILBURG
12	H. van Mulkens	Hoogvensestraat 75	5017 CB TILBURG

De zienswijzen zijn grotendeels een herhaling van de ingediende inspraakreacties.

Deze hebben betrekking op beperking van de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van de bedrijven Janus Metaal BV en De Kort Metaal, afwijking van de woningaantallen ten opzichte van de raamovereenkomst, onvoldoende onderzoek naar lucht en geluid, onjuiste verkeersontsluiting, verwachte parkeeroverlast, onduidelijkheid over de schaduwwerking van de toren, de hoogte van de toren, toren niet passend in zijn omgeving, onjuistheden m.b.t. externe veiligheid als gevolg van de lpg installatie op het BBA/Veolia terrein, monopoliepositie van de ontwikkelaars, geen behoefte aan appartementen maar aan grondgebonden woningen, hoekgebouw Lancierstraat te hoog, situering van de in/uitrit van de parkeergarage, aanleg van de ontsluitingsweg en brug is niet tijdig gereed, onduidelijke procedure, geen integrale planvorming, onzorgvuldige politieke en bestuurlijke besluitvorming, kritiek op de besluitvorming inzake de verkeersontsluiting van het plan Gemeentewerf, ontbreken maatschappelijk draagvlak, aantasting van het gebied Moerenburg, noodzaak heroverweging van stedenbouwkundig plan.

Naar aanleiding van de zienswijzen ingediend namens de bedrijven Janus Metaal BV en De Kort Metaal inzake de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van deze bedrijven heeft er een

bedrijfsbezoek bij beide bedrijven plaatsgevonden en is het onderzoek dat in 2006 is uitgevoerd naar industrielawaai van bedrijven in de omgeving van de locatie van het plan De Havenmeester verder geconcretiseerd.

De conclusie is dat door het toekennen van een maatvoorschrift aan het bedrijf De Kort Metaal dat deze 52 db(A) mag maken op de woningen in het plan De Havenmeester het bedrijf niet in zijn vergunde bedrijfsvoering wordt belemmerd.

Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen wordt gegarandeerd doordat:

- er sprake is van een gemengd woongebied,
- de woningen voldoende geïsoleerd worden waardoor ruimschoots wordt voldaan aan de geluidnormen voor de binnenwaarde op basis van het activiteitenbesluit en Bouwbesluit
- de buitenruimten van de woningen niet aan de zijde van de Galjoenstraat gesitueerd worden

De conclusie m.b.t. Janus Metaal is dat de geluidbelasting op basis van de oude vergunning op de woningen maximaal 53 dB(A) bedraagt. Ook hier kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. M.b.t. de piekbelasting geldt dat in de vergunning van het bedrijf, die tot 1 januari 2011 geldt voor wat betreft de geluidvoorschriften, geen normen voor piekniveaus zijn opgenomen. De belasting op de woningen bedraagt maximaal 89 dB(A). Dit levert geen acceptabel woon- en leefklimaat. Per 1 januari 2011 gelden de normen voor piekniveaus uit het Activiteitenbesluit. Die garanderen wel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daartoe zal een aanvullende voorwaarde aan de vrijstelling gekoppeld worden dat de woningen pas na 1 januari 2011 opgeleverd en in gebruik genomen mogen worden.

Voor wat betreft de uitgebreide reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de notitie behandeling zienswijzen, welke als bijlage is toegevoegd.

De zienswijzen geven geen aanleiding om het bouwplan aan te passen. De zienswijzen geven wel aanleiding om de 50dB(A) contour als gevolg van het bedrijf De Kort van de kaart bij de bouwveloppe te verwijderen, een maatwerkvoorschrift aan het bedrijf van De Kort te verstrekken op basis van het Activiteitenbesluit, het ontwerp vrijstellingsbesluit aan te passen door de voorwaarde m.b.t. deze contour te laten vervallen en een nieuwe voorwaarde aan de te verlenen vrijstelling te verbinden dat de woningen in het plan de Havenmeester gelegen aan de Galjoenstraat pas ná 1 januari 2011 in gebruik genomen mogen worden.

Besluit

Het college neemt het ontwerpbesluit om

- a. de zienswijzen namens De Kort Metaal en Janus Metaal gedeeltelijk gegrond te verklaren en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren
 - b. op basis van de zienswijzen de 50dB(A) contour als gevolg van het bedrijf De Kort van de kaart bij de bouwveloppe te verwijderen, een maatwerkvoorschrift aan het bedrijf van De Kort te verstrekken op basis van het Activiteitenbesluit, het ontwerp vrijstellingsbesluit aan te passen door de voorwaarde m.b.t. deze contour te laten vervallen en een nieuwe voorwaarde aan de te verlenen vrijstelling te verbinden dat *"de op de bijgaande kaart aangegeven woningen pas mogen worden opgeleverd (afgebouwd) en in gebruik worden genomen na 1 januari 2011, dan wel zoveel eerder als uit nader onderzoek is gebleken dat de in gebruikneming van deze woningen het bedrijf Jan Metaal aan de Galjoenstraat 25a, 37 en 37a niet in zijn vergunde bedrijfsvoering belemmeren"*.
 - c. Een verklaring van geen bezwaar aan te vragen voor het project De Havenmeester bestaande uit de bouw van ca 238 woningen en ca 1500 m2 commerciële ruimten op de locatie gelegen tussen de Havendijk Noord, de Gondelstraat, de Galjoenstraat en de achterkant van de percelen aan de Lanciersstraat
2. Dit ontwerpbesluit via raadsnotitie aan de raad aan te bieden en te vragen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen;
 3. Definitief besluit te nemen aan de hand van de terugkoppeling van de bespreking van het ontwerpbesluit in de raadscommissie.

