

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Wandelbos 2007, 3e herziening (Paletplein)

Aanleiding

Er is een (dubbele) aanvraag om herziening van het bestemmingsplan Wandelbos 2007 ingediend. Eén voor het verplaatsen van de AH-supermarkt aan het Paletplein naar de huidige locatie van de Boerenbond (elders aan het plein), waar ook een nieuwe Pets Place dierenwinkel zal verschijnen, en een andere aanvraag voor het bouwen van 40 gestapelde woningen op een commerciële plint (zonder detailhandelsfunctie) op de hoek Paletplein/Umberstraat. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 september tot en met 10 november 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 5 zienswijzen ingediend. Het plan is thans gereed om te worden vastgesteld.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Doel van het plan is het juridisch-planologisch kader vast te leggen, waaraan aanvragen om omgevingsvergunning ten behoeve van de feitelijke projectrealisatie (in het kader van revitalisering van winkelcentrum Paletplein) kunnen worden getoetst. Het ontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met de in 2013 met initiatiefnemers gesloten overeenkomsten. Het toepassen van de coördinatieregeling ten aanzien van de verplaatsing van de supermarkt levert tijdwinst op.

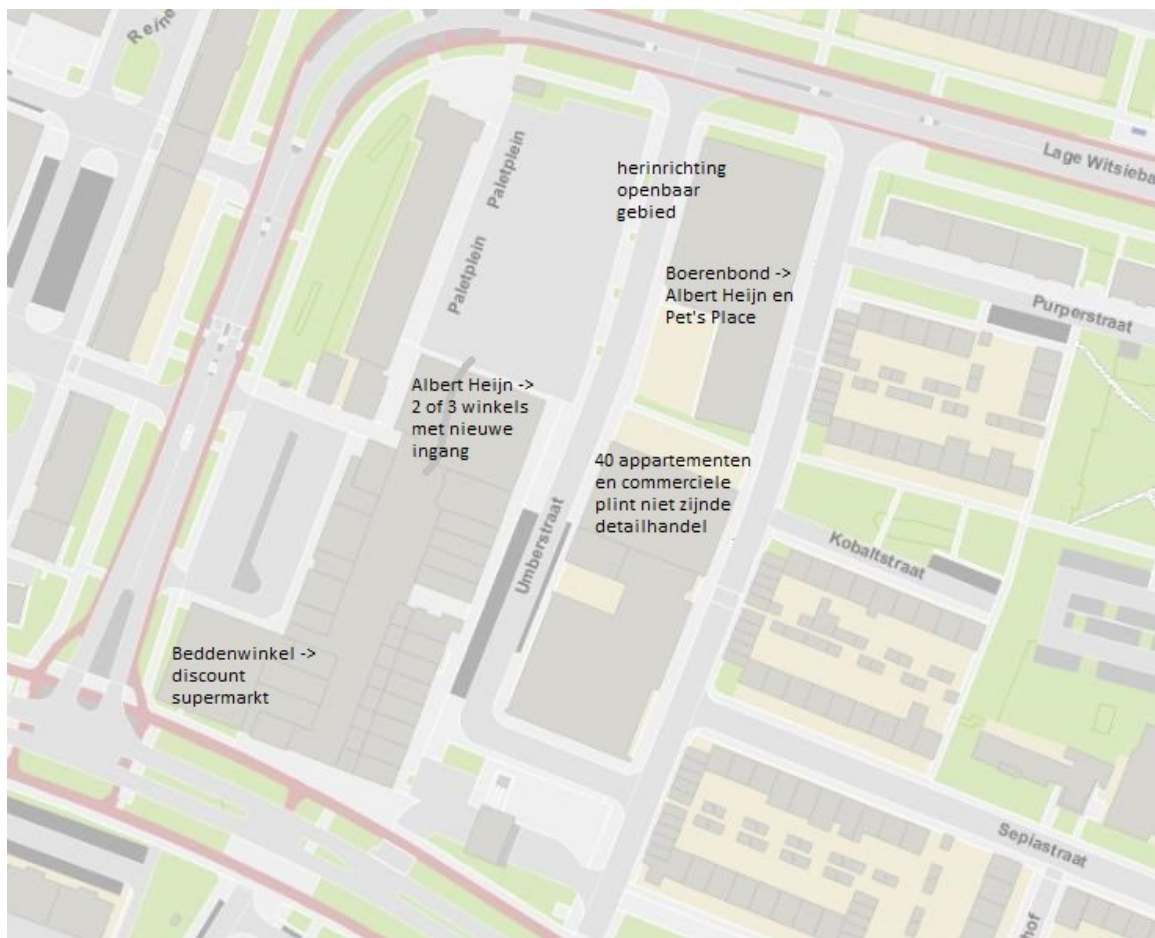
Voorstel

1. Het bestemmingsplan *Wandelbos 2007, 3^e herziening (Paletplein)* gewijzigd vast te stellen en daarmee
 - de zienswijzen met de volgnummers 1 en 2 ongegrond te verklaren;
 - de zienswijze met volgnummer 3 deels gegrond, deels ongegrond te verklaren;
 - de zienswijzen met de volgnummers 4 en 5 in die zin gegrond te verklaren, dat de indieners over het vervolg van de vaststellingsprocedure rechtsreeks en persoonlijk worden ingelicht;
 - de wijzigingen over te nemen, zoals die zijn opgenomen in de bij dit voorstel gevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Wandelbos 2007, 3^e herziening (Paletplein)";
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en Herstelwet van toepassing te verklaren;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1.1 *Deze ontwikkeling is wenselijk*

In de visie Detailhandel gemeente Tilburg (2013) is vastgelegd dat Tilburg streeft naar een toekomstbestendige detailhandelsstructuur, gericht op kwaliteit en vitaliteit van detailhandelslocaties. Het verplaatsen van de supermarkt (gecombineerd met herindeling en een gewenste, maar niet afdwingbare vestiging van een tweede supermarkt, een zogenaamde 'discounter') wordt gezien als de enige mogelijkheid om dit winkelcentrum te versterken. Verwezen zij verder naar de plantoelichting. Zie voor een beeld van hetgeen de bedoeling is de onderstaande afbeelding.



Het tweede initiatief, het bouwen van 40 gestapelde woningen, betreft **hoogbouw** (bouwhoogte is i.c. maximaal 35 meter). Het initiatief is daarom getoetst aan de *Handreiking Hoogbouw*. Daarin is het Paletplein aangewezen als een locatie waar hoogbouw *het overwegen waard is*. Dit betekent dat hoogbouw in ruimtelijke zin past op deze locatie, maar vanuit programmatisch oogpunt niet direct de voorkeur heeft. Aan de initiatiefnemer is daarom gevraagd een ruimtelijke onderbouwing van de hoogbouw aan te leveren. Deze onderbouwing (bijlage bij het plan) bevat een motivering op gebiedsniveau en een toets op lokale effecten. De conclusie is dat de ontwikkeling bijdraagt aan een betere ruimtelijke relatie tussen het winkelcentrum en het wijkcentrum. Het Paletplein wordt straks geflankeerd door een tweede hogere bouwmassa (naast de bestaande Paletflat), waarmee de betekenis als passage vanuit het woongebied naar het winkelcentrum wordt versterkt. De omvang van het programma versterkt het draagvlak voor voorzieningen in het centrumgebied van de wijk. Ten aanzien van de hoogbouw zijn **geen zienswijzen** ingediend.

- 1.2 *Eén zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan, zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, aan te passen*

Voor een bespreking van de ingekomen zienswijzen wordt verwezen naar de bij dit voorstel gevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen".

- 1.3 *Er is sprake van een beperkt aantal ambtshalve door te voeren aanpassingen*

Verwezen zij wederom naar de opgeliste bijlage bij dit voorstel.

- 1.4 *Verantwoording groepsrisico externe veiligheid*

Het invloedsgebied van de inrichting Versteijnen Internationaal Transportbedrijf B.V. valt over het plangebied.

Voor deze inrichting is daarom de zogenaamde 'verantwoordingsplicht' ingevuld (en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd). Deze bestemmingsplanherziening leidt niet tot een toename van het groepsrisico. Het bevoegd gezag - de gemeenteraad - accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico.

1.5 Coördinatieregeling omgevingsvergunning

Op 22 november 2010 heeft de gemeenteraad de Coördinatieverordening (gebaseerd op artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening) vastgesteld. Op basis hiervan kan de bestemmingsplanherziening worden gecoördineerd met de te verlenen omgevingsvergunning (voor het verplaatsen van de supermarkt; ten aanzien van de gestapelde woningen is géén verzoek om coördinatie ontvangen). Dit houdt in dat beide ontwerpbesluiten gelijktijdig ter inzage zijn gelegd en dat ten aanzien van die besluiten na vaststelling één beroepsprocedure geldt. Dit levert de initiatiefnemer een tijdswinst van enkele maanden op. Beide ontwerpbesluiten hebben gelijktijdig ter inzage gelegen voor zienswijzen. Naar aanleiding van de ontwerp omgevingsvergunning zijn **geen zienswijzen** ingediend. De omgevingsvergunning kan direct na de vaststelling van dit bestemmingsplan door ons worden verleend.

2. Het kostenverhaal is op een andere wijze geregeld

Er is geen exploitatieplan nodig, omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd. Een en ander zoals vermeld onder 'kosten en dekking' verderop in dit voorstel.

3. De Crisis- en herstelwet is van toepassing omdat het plan de bouw van meer dan 11 woningen regelt

Dat betekent dat alle beroepsgronden direct in een eventueel beroepsschrift moeten worden opgenomen en niet kunnen worden aangevuld na afloop van de beroepstermijn. Dit leidt tot versnelling van de procedure.

4. Om de ontwikkeling te versnellen, vragen we GS om instemming met vervroegde publicatie

Wettelijk moet na een gewijzigde vaststelling zes weken worden gewacht met publicatie, zodat de provincie (of het Rijk) de kans heeft een zogenaamde 'reactieve aanwijzing' af te geven. Van deze termijn kan worden afgeweken met instemming van GS. Ook dit levert de initiatiefnemer(s) tijdswinst op.

Risico's

Alle bij de planprocedure betrokken partijen (Gemeente, Ahold, BOWOG beheer B.V. en Hendriks Projectontwikkeling III B.V.) ondersteunen de vestiging van een zogenaamde 'discounter' in het winkelcentrum, meer specifiek ter plaatse van de (voormalige) locatie van de beddenzaak. Het vigerende bestemmingsplan Wandelbos 2007 maakt een discounter ter plaatse rechtstreeks mogelijk, en daarom is deze locatie buiten het plangebied gehouden. Over het ook feitelijk mogelijk maken van de discounter hebben partijen in de tussen hen gesloten overeenkomsten afspraken gemaakt. Geen der partijen heeft het echter in zijn macht om een discounter te dwingen tot vestiging, dus er bestaat een reële mogelijkheid dat dit ondanks alle inspanningen en afspraken niet gebeurt.

Kosten en dekking

Met de initiatiefnemers zijn anterieur grondexploitatieovereenkomsten en overeenkomsten inzake het verhaal van tegemoetkomingen in planschade gesloten. Het verhaal van kosten is daarmee verzekerd en er zijn geen andere redenen om een exploitatieplan (in ontwerp) vast te stellen.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In die

bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn. Degenen die een zienswijze hebben ingestuurd krijgen persoonlijk bericht.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Vestigingsklimaat van 12 januari 2015 en in de raadsvergadering van 26 januari 2015.

Eindvoorstel

Als daartoe aanleiding is, zullen wij in het eindvoorstel ons standpunt naar aanleiding van de behandeling van dit voorstel in de raadscommissie(s) verwoorden.

Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan Wandelbos 2007, 3^e herziening (Paletplein).

Ter inzage gelegde stukken

Ontwerpbestemmingsplan Wandelbos 2007, 3^e herziening (Paletplein).

Link naar digitale plan:

<http://0855.roview.net/?phID=276DC642-9292-4FE4-94D0-3EFEA6A314D2>

Tilburg, 16 september 2014

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

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

Besluit

1. Het bestemmingsplan *Wandelbos 2007, 3^e herziening (Paletplein)* gewijzigd vast te stellen en daarmee
 - de zienswijzen met de volgnummers 1 en 2 ongegrond te verklaren;
 - de zienswijze met volgnummer 3 deels gegrond, deels ongegrond te verklaren;
 - de zienswijzen met de volgnummers 4 en 5 in die zin gegrond te verklaren, dat de indieners over het vervolgtraject rechtsreeks en persoonlijk worden ingelicht;
 - de wijzigingen over te nemen, zoals die zijn opgenomen in de bij dit voorstel gevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Wandelbos 2007, 3^e herziening (Paletplein)";
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en Herstelwet van toepassing te verklaren;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 januari 2015.

de griffier,

de voorzitter,

