

## Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Oude Stad Noordwest 2016, 1e herz. (Van Bylandtstraat 25)

### Aanleiding

Op het perceel Van Bylandtstraat 25 was in het verleden graanhandel Teurlings gevestigd. Na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten staat het pand leeg en wordt het terrein niet meer gebruikt. Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om de locatie te herontwikkelen tot woningbouwlocatie, met behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Zo zijn in het aanwezige bedrijfsgebouw vier wooneenheden voorzien en wordt het onbebouwde terrein ingericht als gezamenlijke binnentuin met de benodigde parkeerplaatsen. Om deze ontwikkeling te kunnen realiseren is herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van maandag 4 maart tot en met maandag 15 april 2019. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

### Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Oude Stad Noordwest 2016, 1<sup>e</sup> herz. (Van Bylandtstraat 25)", dat de bouw van 4 woningen mogelijk maakt, vast te stellen;
2. De ingekomen zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### Argumenten

#### *1.1 Met de beoogde herontwikkeling wordt een kenmerkend pand behouden, vindt inbreiding plaats en wordt bijgedragen aan verdere differentiatie in het woningaanbod*

Het voormalige bedrijfsterrein van graanhandel Teurlings wordt al geruime tijd niet meer gebruikt en onderhouden. Met de beoogde herontwikkeling tot woningbouwlocatie blijft het kenmerkende pand voor de omgeving behouden en wordt verdere verwaarlozing van het perceel en de opstallen voorkomen. Daarnaast draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de wens om het bestaand stadsgebied door middel van inbreiding beter te benutten. Ook dragen de beoogde woningen bij aan een verdere differentiatie van het woningaanbod in Tilburg. Een concept tekening van het bouwplan is toegevoegd als bijlage.

#### *1.2 De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot een gewijzigd plan*

In juli 2017 heeft de initiatiefnemer ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialoog een informatieavond gehouden in het pand aan de Van Bylandtstraat 25. Tijdens deze informatieavond is een toelichting gegeven op het plan en zijn de tekeningen getoond. Tevens is de gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat het plan positief is ontvangen in de buurt. De vragen die zijn gesteld gingen met name over welke aanpassingen er plaats gaan vinden aan het gebouw, de hoogte van het pand, het aantal woningen en over het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot een gewijzigd plan.

#### *1.3 Er zijn twee zienswijzen ingediend*

Er zijn tijdens de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn ongegrond.

Een zienswijze heeft betrekking op overlast door sloop- en bouwwerkzaamheden en niet op de ontwikkeling zelf. Voor eventuele verzakkingen is de initiatiefnemer verantwoordelijk, voor overlast van ongedierte kan indiener bij de gemeente een melding doen.

De tweede zienswijze ziet op de wens om herstel van het Kasteelpark in plaats van woningbouw. Hiervoor geldt dat alternatieve plannen in het verleden zijn onderzocht en deze bleken technisch en economisch niet haalbaar.

te zijn. Het nu voorliggende plan zorgt voor aanvulling op het bestaande woningbestand en heeft de vereiste kwaliteit. Hergebruik van het pand dat cultuurhistorisch belang heeft, voldoende parkeerplaatsen en gezamenlijke buitenruimte zorgen daarvoor.

#### *1.4 Het groepsrisico kan worden verantwoord*

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied het spoortraject 'Tilburg-Vught'. Hiervoor is de verantwoordingsplicht ingevuld. Gelet op de ruime afstand tot het spoor neemt het groepsrisico niet toe. De raad is het bevoegd gezag om bij de vaststelling de externe veiligheidsrisico's te accepteren en de verantwoording voor het groepsrisico te nemen.

#### *2. Het plan is economisch uitvoerbaar*

Er is geen exploitatieplan nodig omdat de kosten anderszins zijn verzekerd. Verwezen wordt naar hetgeen vermeld staat onder 'kosten en dekking'.

### **Kosten en dekking**

Het onderhavige plan bevat een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitatiewet (afdeling 6.2 van de Wro) is derhalve van toepassing. Er is met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten. Daarnaast is met initiatiefnemer een overeenkomst tegemoetkoming planschade gesloten, zodat eventueel uit te keren tegemoetkomingen in planschade ten laste komen van de initiatiefnemer. Ook is een exploitatieovereenkomst afgesloten, waarin geregeld is dat initiatiefnemer een financiële bijdrage doet aan het fonds reserve bovenwijkse voorzieningen. De enige gemeentelijke kosten die gemaakt worden zijn de plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan. Hiervoor zijn bij initiatiefnemer leges in rekening gebracht en deze zijn tevens betaald. Gelet op het voorstaande is het plan economisch uitvoerbaar.

### **Vervolg**

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via de websites [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen). In die bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn. Het bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

### **Bijlagen**

Het digitale ontwerpbestemmingsplan: <https://0855.ropubliceer.nl/?phID=06705750-9B80-411D-9232-D721250ADF24>

Nota van zienswijzen

Concept tekeningen van het bouwplan.

Tilburg, 18 juni 2019

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 "Oude Stad Noordwest 2016, 1<sup>e</sup> herz. (Van Bylandtstraat 25)", dat de bouw van 4 woningen mogelijk maakt, vast te stellen;
2. De ingekomen zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 september 2019.

de griffier,

voorzitter,