

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Tilburg, herziening meerdere locaties (Kempenbaan-West, Ringbaan-Oost en Spoordijk)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de:

- verplaatsing van BMW Renova van de Ringbaan-Oost naar een braakliggende locatie aan de Kempenbaan-West (perceel sectie W 998) voor nieuwbouw voor BMW Renova;
- verplaatsing van de Aldi-supermarkt op de locatie Spoordijk naar oude locatie van BMW Renova aan de Ringbaan-Oost voor een nieuwbouw van een supermarkt;
- de bouw van 15 grondgebonden woningen op de locatie Spoordijk, de locatie van de te verplaatsen Aldi-supermarkt.

Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling van deze drie locaties mogelijk te maken. Er is in het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst opgenomen dat de locatie Ringbaan-Oost gesloopt dient te zijn binnen 1 jaar na ingebruikname van het garagebedrijf aan de Kempenbaan-West en dat het gebruik voor detailhandel van de Spoordijk binnen 1 jaar na ingebruikname van het nieuwe pand aan de Ringbaan-Oost moet zijn beëindigd. Hierdoor wordt het totaal aan detailhandelsmogelijkheden niet substantieel uitgebreid.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 16 april 2018 tot en met maandag 28 mei 2018 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode zijn 113 zienswijzen ingediend, waarvan 100 gelijkkludend vanuit de Leyhoeve. Eén zienswijze is, nadat er afspraken zijn gemaakt met de initiatiefnemer, ingetrokken en wordt in deze notitie buiten behandeling gelaten.



Situatie plangebied Kempenbaan-West



Situatie plangebied Ringbaan- Oost

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Leon van Grinsven, telefoon 013 542 82 61



Situatie plangebied Spoordijk

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Tilburg, herziening meerdere locaties (Kempenbaan-West, Ringbaan-Oost en Spoordijk), gewijzigd vaststellen en daarmee:
 - a. De zienswijzen 2 en 6 gegrond verklaren;
 - b. De zienswijzen 11, 12 en 13 en deels gegrond en overigens ongegrond verklaren;
 - c. de zienswijze 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9 en 10 ongegrond verklaren;
2. de wijzigingen vaststellen conform de 'staat van wijzigingen bestemmingsplan Tilburg, herziening meerdere locaties (Kempenbaan-West, Ringbaan-Oost en Spoordijk) ';
3. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet voor dit plan van toepassing verklaren;
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1 Met deze ontwikkeling wordt de bouw van een garagebedrijf op Kempenbaan-West mogelijk gemaakt en op twee plaatsen leegstand en verpaupering voorkomen

De huidige locatie van BMW Renova aan de Ringbaan Oost voldoet niet meer aan de eisen van een modern dealerbedrijf en niet aan de standaard die BMW vanuit het importeursnetwerk eist. BMW Renova wil verplaatsen naar de Kempenbaan-West. De gemeenteraad heeft bij besluit van 18 april 2016 (Aanvulling Detailhandelsvisie, besispunt 4.d). ingestemd met verplaatsing van Renova naar de Kempenbaan. Door hieraan mee te werken, kunnen twee andere ontwikkelingen volgen. De ruimte die aan de Ringbaan Oost vrij komt ná verplaatsing van Renova wordt benut voor de vestiging van een Aldi-supermarkt, die op dit moment nog aan de Spoordijk zit op een locatie met weinig uitstraling en nauwelijks perspectief. De vrijkomende locatie aan de Spoordijk is vervolgens uitermate geschikt voor de bouw van grondgebonden woningen.

Indien de drie aan elkaar gekoppelde ontwikkelingen geen doorgang vinden, dan dreigt achteruitgang en leegstand op de locaties.

1.2 Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is het plan gewijzigd

De initiatiefnemer heeft omwonenden ingelicht over de plannen. Hierop zijn reacties gekomen.

Omgevingsdialoog Kempenbaan-West

Over de ontwikkeling op de locatie Kempenbaan-West zijn gesprekken gevoerd met de directies van de omliggende functies, het Elisabeth- TweeSteden Ziekenhuis, De Leyhoeve en Hotel Van der Valk. De organisaties hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de voorgestelde ontwikkeling.

De bewoners van De Leyhoeve zijn geïnformeerd middels een presentatie op 24 februari 2017 door de initiatiefnemer. Vervolgens is nadere informatie verstrekt aan de bewoners met tekeningen over afstanden en schaduwwerking en bebouwingsmogelijkheden vanuit het geldende bestemmingsplan. Op 24 juli 2017 is er een gesprek geweest met een vertegenwoordiging van de directie van De Leyhoeve, de bewonerscommissie en de bewoners. Vervolgens is naar aanleiding van raadsvragen op 22 februari 2018 een aanvullend overleg geweest en is ook tijdens de ter visie legging van het plan nog een inloopochtend gehouden.

Het belangrijkste bezwaar van de bewoners is dat de verhuurder van De Leyhoeve bij de verhuur gezegd zou hebben dat op de plaats waar het garagebedrijf komt geen bebouwing zou komen. Het toen al geldende bestemmingsplan met de bestemming Maatschappelijk laat ter plaatse echter bebouwing tot 30 meter hoog toe.

Conclusie een groep bewoners/omwonenden blijft tegen de komst van bebouwing op deze plek, vanwege aantasting van hun uitzicht, ze willen graag een park.

Omgevingsdialoog Locatie Ringbaan-Oost

De initiatiefnemer heeft voor de locatie Ringbaan-Oost individuele gesprekken gevoerd met een aantal omliggende ondernemers en het BORT. Het BORT heeft geen principiële bezwaren met de voorgestelde ontwikkeling. Eén van de ondernemers is van mening dat de supermarkt beter naar een andere locatie aan de Ringbaan-Oost kan worden verplaatst en stelt als locatie voor één van panden in zijn eigendom.

Verder heeft er een informatieavond voor de bewoners Ringbaan-Oost plaatsgevonden. De aanwezigen hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de plannen en aandacht gevraagd voor het toevoegen groenelementen, doorstroming Dijksterhuisstraat, aandacht voor laden en lossen in ochtend en avond en schoonhouden van het parkeerterrein.

Er hebben een afzonderlijke overleggen plaats gevonden met de gebruiker van het pand Dijksterhuisstraat 61, gelegen recht tegenover de ingang van de toekomstige supermarkt. Dit bedrijf maakt gebruik van de openbare weg om te laden en lossen. In combinatie met het verkeer van en naar de supermarkt leidt dit mogelijk tot problemen. Er zijn aanvullende afspraken gemaakt om de verkeersveiligheid te bevorderen.

Omgevingsdialoog Locatie Spoordijk

Op 17 juli 2017 heeft er een gesprek plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van de buurtraad Armhoefse Akkers. De buurtraad is positief over de herontwikkeling van de locatie naar woningbouw. De wijk is geïnformeerd in het blad Armhoefse Akkers dat maandelijks onder de buurtbewoners wordt verspreid. In een artikel in het blad is het plan nader toegelicht en daarbij is een afbeelding van een mogelijke stedenbouwkundige invulling geplaatst.

Naar aanleiding van een zienswijze van de Buurtraad onder andere over het gemis van een informatieavond voor omwonenden is er alsnog een inloopavond voor omwonenden gehouden op 29 mei 2018. Tijdens deze avond is vooral aandacht gevraagd voor parkeren, groen en het gebruik van het Pelgrimspad.

1.3 De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassingen van het plan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 16 april 2018 tot en met 28 mei 2018 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn 113 zienswijzen ingediend, hiervan zijn 100 zienswijzen van bewoners van de Leyhoeve gelijkkluidend.

De zienswijzen en het standpunt van de gemeente op de zienswijzen kunnen als volgt kort worden samengevat:

Deelgebied Kempenbaan-West, nieuwbouw BME garage

- *Uitzicht, bezonning Leyhoeve. De bewoners van de Leyhoeve (woonzorgcomplex aan de Kempenbaan-West) stellen dat hen vrij uitzicht is beloofd en dat het uitzicht nu weggenomen wordt.*

Het huidige bestemmingsplan laat echter op de locatie een veel groter gebouw toe. Dat was al zo toen de Leyhoeve in de verhuur ging. Dit bestemmingsplan beperkt de hoogte tot 10 en 15 meter en beperkt het vlak dat voor bebouwing in aanmerking komt. Er is een bezonningsstudie waaruit geconcludeerd wordt dat er nagenoeg geen beperking van de zoninval plaats zal vinden. Alleen een paar appartementen in de hoek zullen in oktober wat minder zon ontvangen. Het blijft ruimschoots binnen de normen en de schaduwwerking is veel minder dan op grond van het geldend bestemmingsplan mogelijk is.

- *Ontsluiting past niet.* Onderbouwd is dat de huidige wegenstructuur voldoende is om het verkeer van en naar het garagebedrijf te verwerken.
- *Aantasting woongenot:* De feitelijke situatie voor een aantal bewoners wijzigt inderdaad. Uit onderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan gedaan zijn blijkt dat aan alle eisen vanuit luchtkwaliteit, geluid en de afstand van een milieuhinderlijk bedrijf tot wonen wordt voldaan.
- *Strijd met het gemeentelijk beleid.* Dit bestemmingsplan is een uitvloeisel van het raadsbesluit van 18 april 2016, dat expliciet instemt met deze ontwikkeling en is dus niet in strijd met het gemeentelijk beleid.
- *Er dient een verplichting opgenomen te worden dat voorzien wordt in een goede waterhuishouding.* Dit zal gebeuren (zie staat van wijzigingen).

Deelgebied Ringbaan oost (bouw supermarkt)

- *Detailhandel neemt toe.* De nieuwe supermarkt wordt circa 270 m² groter dan de oude. Alle nieuwe supermarkten zijn in de regel ruimer van opzet. Dit is een gevolg van de wensen van consumenten die ruimere gangen enz. willen.
- *Strijd met provinciale Verordening.* Hiervan is geen sprake. Voldaan wordt aan de eis van zorgvuldig ruimtegebruik. Door deze ontwikkeling wordt leegstand en verloedering op 2 plekken in de stad voorkomen en ontstaat er op 3 plaatsen een duurzame toekomstbestendige ontwikkeling.
- *Strijd met toekomstvisie Kanaalzone.* Hiervan is geen sprake. In de toekomstvisie staat dat detailhandel in de Kanaalzone mogelijk is als er sprake is van verplaatsing en op de te verlaten locatie de detailhandelsbestemming vervalt. Daaraan wordt voldaan.
- *Toename verkeersdruk.* Een supermarkt trekt meer verkeer dan een garagebedrijf. De ontsluiting van de supermarkt is gelegd aan de Dijksterhuisstraat om zo de doorstroming op de Ringbaan Oost niet te belemmeren. De Dijksterhuisstraat kan het extra verkeer aan.
- *Gevolgen laden en lossen voor omgeving.* De effecten van het laden en lossen zijn onderzocht en leiden niet tot een verdere verslechtering van het woon- en leefklimaat.
- *De voorwaardelijke verplichting, die de koppeling tussen de 3 ontwikkeling legt, is niet juist.* De regeling wordt aangescherpt (zie staat van wijzigingen).
- *Het verkeer tast het laden en lossen op openbare weg aan.* Er zijn afspraken gemaakt om het laden en lossen op de weg veiliger te maken. Deze maatregelen worden ook in het bestemmingsplan vastgelegd (zie staat van wijzigingen). Het bedrijf, dat op de openbare weg laadt en lost, is zelf ook verantwoordelijk voor de veiligheid op de weg.
- *Eerder zelf geen medewerking gekregen.* De bedoelde plannen betroffen vooral woningbouw plannen en daaraan werkt de gemeente in beginsel in de Kanaalzone niet mee. Het onderscheidende in dit geval is ook nog dat het hier om verplaatsing van functies gaat naar een betere locatie waardoor er op meerdere plekken in de stad een verbetering plaats vindt.

Deelgebied Spoordijk (bouw 15 grondgebonden woningen)

- *Inkijk vanuit te bouwen woningen.* De woningen komen op minimaal 30 meter van de tuin van deze reclamant. Dit is een acceptabele afstand.
- *Bouwoverlast door samenloop bouwactiviteiten.* De bouwactiviteiten van de woningen en de woningen bij de Pelgrimskerk zullen niet gelijktijdig plaatsvinden.
- *Geen bewonersavond geweest voor Spoordijk:* Er heeft alsnog een inloopavond plaatsgevonden en dit heeft 1 zienswijze extra opgeleverd.
- *Door de buurtraad wordt gepleit voor appartementen i.p.v. grondgebonden woningen.* In ons woonbeleid zijn andere gebieden aangewezen voor appartementen. Omwonenden hebben tijdens de inloopavond gepleit voor grondgebonden woningen.

- *Stedenbouwkundig model nog onduidelijk.* Er is nog geen uitgewerkt plan voor de woningen omdat de ontwikkeling pas plaats vindt als er de twee andere ontwikkelingen gerealiseerd zijn. Het bestemmingsplan bevat voldoende stedenbouwkundige regels, zoals plaats van de woningen, maximaal 15 grondgebonden woningen, hoogte van de woningen, parkeren op eigen terrein om voldoende duidelijkheid en rechtszekerheid te bieden.
- *Parkeeroverlast.* Het parkeren van bewoners en bezoekers zal geheel op eigen terrein geschieden en er zal dus geen extra parkeeroverlast voor de buurt door dit plan ontstaan.
- *Pelgrimspad niet als ontsluiting gebruiken.* De Ruimtelijke onderbouwing geeft aan dat in principe de ontsluiting gebeurd vanaf de Doornbossestraat of de Spoordijk. Het Pelgrimspad in zijn huidige vorm (een smal stuk openbare weg) leent zich niet voor ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer.
- *Er dient een trillingshinderonderzoek plaats te vinden.* Dit zal bij de omgevingsvergunning gebeuren (zie staat van wijzigingen).

1.4. Er zijn hogere grenswaarden, als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh) vastgesteld voor locatie Spoordijk
 Vanwege de nabijheid van de spoorlijn is de geluidsbelasting op de te bouwen woningen in het plangebied Spoordijk hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De maximale geluidbelasting voor railverkeer bedraagt 59 dB. Omdat er geen doelmatige maatregelen voorradig zijn om de geluidbelasting terug te brengen tot aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB dienen hogere waarden voor railverkeer vastgesteld te worden. Omdat de geluidbelasting t.g.v. railverkeer niet hoger is dan 60 dB zullen er geen aanvullende eisen gesteld worden aan de nieuwe woningen.

1.5 Het groepsrisico kan worden verantwoord

Op de locatie Kempenbaan-West worden personen aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van de A58 is de verantwoordingsplicht ingevuld. Zowel voor de huidige als de toekomstige situatie is het groepsrisico bepaald. Het groepsrisico voor de A58 in de toekomstige situatie verschilt marginaal met het groepsrisico in de huidige situatie, waarbij de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Voor het plangebied Ringbaan-Oost geldt dat in de bestaande situatie een (kleine) overschrijding van het groepsrisico ten gevolge van de LPG-tankstations optreedt. Deze overschrijding treedt op bij het gebied met een kleine kans op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. De vestiging van de nieuwe Aldi heeft geen merkbaar effect op het groepsrisico.

Het plangebied Spoordijk ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Tilburg - Eindhoven en de A58. Personen in het plangebied worden aan een externe veiligheidsrisico blootgesteld. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. Met de brandweer Midden- en West Brabant heeft overleg plaatsgevonden en de opmerkingen zijn verwerkt in de verantwoording.

Het bevoegd gezag accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico plangebied Kempenbaan, plangebied Ringbaan-Oost en plangebied Spoordijk.

2 Aanpassing van het bestemmingsplan

De zienswijzen leiden tot aanpassingen in de toelichting en in de regels. Vooral de kwalitatieve verplichtingen betreffende de koppeling van de 3 deelgebieden, de overgangsbepalingen en het borgen van maatregelen worden aangescherpt. De wijzigingen zijn opgenomen in bijgevoegde 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Tilburg herziening diverse locaties (Kempenbaan-West, Ringbaan-Oost en Spoordijk)'.

3 Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet is van toepassing omdat het plan de bouw van meer dan 11 woningen regelt. Het is gebruikelijk om dit te verklaren voor plannen van meer dan 11 woningen. Dit leidt tot versnelling van

een mogelijke beroepsprocedure.

4 *Kostenverhaal en fasering zijn in overeenkomst geregeld*

Doordat de ontwikkeling in handen is van één initiatiefnemer en door de in het bestemmingsplan en de in de anterieure overeenkomst opgenomen fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, en bouwplannen, is wat betreft het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid onder c, sub 4 of sub 5 Wro niet noodzakelijk.

Het verhaal van de grondexploitatiekosten is met de anterieure overeenkomst eveneens genoegzaam contractueel verzekerd. In de plantoelichting staat dat er geen belemmeringen zijn aangaande de financiële uitvoerbaarheid. De in het plan mogelijk gemaakte ontwikkeling en de plankosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente waarin in kostenverhaal is voorzien. Daarmee is geborgd dat het plan kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel tien jaar en is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Kosten en dekking

De initiatiefnemer heeft een factuur voor de leges voor een planherziening betaald. Daarnaast heeft de gemeente met hem zowel een overeenkomst voor het verhaal van planschade als een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd en er zijn geen 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.

Bijlagen

- Link naar digitaal ontwerpbestemmingsplan: <https://0855.ropubliceer.nl/?phID=4B14B413-A532-436C-B208-AD9CD8B28C33>
- 'Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Tilburg herziening diverse locaties (Kempenbaan-West, Ringbaan-Oost en Spoordijk).'
- 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Tilburg herziening diverse locaties (Kempenbaan-West, Ringbaan-Oost en Spoordijk).'
- Impressie bouwplannen Kempenbaan-West en Ringbaan-Oost

Ter inzage gelegde stukken

De ingekomen zienswijzen liggen ter inzage.

Tilburg, 28 augustus 2018

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



Raadsbesluit (nieuw)

De raad van de gemeente Tilburg;

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

Besluit

1. Het bestemmingsplan Tilburg, herziening meerdere locaties (Kempenbaan-West, Ringbaan-Oost en Spoordijk), gewijzigd vaststellen en daarmee:
 - a. De zienswijzen 2 en 6 gegrond te verklaren;
 - b. De zienswijzen 13 deels gegrond en overigens ongegrond te verklaren;
 - c. de zienswijze 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9 en 10 ongegrond te verklaren;
2. de wijzigingen vast te stellen conform de 'staat van wijzigingen bestemmingsplan Tilburg, herziening meerdere locaties (Kempenbaan-West, Ringbaan-Oost en Spoordijk) ';
3. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet voor dit plan van toepassing te verklaren;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 oktober 2018.

de griffier,

voorzitter (plv),