

## Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016, 5<sup>e</sup> herziening (Zuid-Oosterstraat 22a-23)

### Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016, 5e herziening (Zuid-Oosterstraat 22a-23) heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van maandag 16 september tot en met maandag 28 oktober 2019. Tijdens deze periode is er 1 zienswijze ingediend. Het plan is thans gereed om te worden vastgesteld. Het plan is gericht op het realiseren van 43 nieuwe woningen, waaronder 9 sociale huurappartementen. Dit alles in een robuuste, coherente opzet met zowel voldoende parkeergelegenheid als voldoende groenvoorzieningen. De karakteristieke, industriële schoorsteen, die in het gebied aanwezig is, wordt behouden. Zie onderstaande inrichtingsschets.



### 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 kunnen worden getoetst (nu en in de toekomst).

## Voorstel

1. Het bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016, 5e herziening (Zuid-Oosterstraat 22a-23) vaststellen en daarmee
  - de ingekomen zienswijze deels gegrond, deels ongegrond verklaren;
  - de wijzigingen overnemen, zoals die zijn opgenomen in de bij dit voorstel gevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen".
2. Geen exploitatieplan vaststellen.
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

## Argumenten

### *1.1. Het initiatief leidt tot een ruimtelijk, stedenbouwkundig en functioneel gezien aanvaardbare invulling van deze locatie en daarnaast tot een vergroting van de voorraad sociale huurwoningen*

Het plangebied is een verouderd binnenwijken bedrijventerrein(tje) met voornamelijk auto-gerelateerde bedrijfjes. Er is wel behoefte aan kleinschalige binnenstedelijke bedrijvigheid, maar ook aan meer kwaliteit en een sterkere relatie met en een betere inpassing in de woonomgeving. Er komt in de nieuwe plannen enige ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid terug. De huidige bedrijfjes in het plangebied worden verplaatst of hebben hun activiteiten gestopt. Daarnaast worden 43 nieuwe woningen gerealiseerd, waaronder 9 sociale huurappartementen. Dit alles in een robuuste, coherente opzet met zowel voldoende parkeergelegenheid als voldoende groenvoorzieningen. De karakteristieke, industriële schoorsteen, die in het gebied aanwezig is, wordt behouden.

### *1.2. De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding om van het plan af te zien*

Zie voor een uitgebreidere bespreking van de zienswijze de bijgevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen". Er is naast de zienswijze sprake van een aantal ambtshalve wijzigingen.

### *1.3. Er zijn hogere grenswaarden, als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh) vastgesteld*

Het plan bevat geluidgevoelige bestemmingen (woningen) en het plangebied ligt op grond van de Wet geluidhinder in de zone van de Spoorlaan en het spoor. Ten behoeve van de geluidgevoelige bestemmingen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en heeft een toetsing plaatsgevonden aan de normen uit de Wet geluidhinder. Uit de berekening blijkt dat de voorkeurgrenswaarden op sommige plaatsen worden overschreden. Er zijn maatregelen onderzocht om de geluidbelasting te reduceren.

De resultaten staan in het akoestisch onderzoek. Bij afweging van de te nemen maatregelen bleek dat het redelijkerwijs niet mogelijk is de geluidbelasting verder te reduceren door het treffen van bron- of overdrachtsmaatregelen. De maximaal toelaatbare grenswaarden voor een binnenstedelijke situatie worden niet overschreden.

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

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoortraject Breda - Tilburg - Boxtel/Vught.

Er is een verantwoording externe veiligheid opgesteld die met de brandweer is gecommuniceerd en bij de plantoelichting is gevoegd.

### *1.5. Het plan zorgt voor een toename van de hoeveelheid groen in het openbare gebied*

Het plan gaat gepaard met een herinrichting van het openbare gebied en aansluiting daarvan op het aanwezige groen ten noorden van het plangebied. Voor het overige is er in de bestaande situatie in het plangebied nauwelijks groen aanwezig. In de regels van het plan is opgenomen dat een significant deel van de in het plan opgenomen bestemming Verkeer-Verblijf moet worden ingevuld door nieuwe beplanting.

### *1.6. Het project heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu*

Ten behoeve van het plan is in de voorfase aan de hand van een aanmeldnotitie een vormvrije m.e.r.-beoordeling gemaakt door het college. De effecten van het plan blijven beperkt tot het plangebied en de

directe omgeving ervan. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure. Het college heeft het vorenstaande vastgelegd in een 'besluit vormvrije m.e.r.bewoordeling'. Daarnaast zijn stikstofonderzoeken uitgevoerd, waaruit blijkt dat geen sprake is van significant nadelige effecten met betrekking tot stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. Deze onderzoeken zijn als bijlagen bij de plantoelichting gevoegd.

#### *2.1. Het kostenverhaal is op een andere wijze geregeld*

Zie hieronder onder 'Kosten en dekking'.

#### *3.1. Om de ontwikkeling te versnellen, vragen we GS om instemming met vervroegde publicatie*

Dit argument spreekt voor zichzelf. De tijdswinst bedraagt normaliter ten minste twee en maximaal vijf weken.

### **Kosten en dekking**

Artikel 3.1.6 van het Bro verplicht de bestemmingsplanwetgever een vast te stellen bestemmingsplan te doen vergezellen door een toelichting, waarin (o.a.) zijn neergelegd de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit plan maakt het realiseren van o.a. woningen mogelijk. Het plan bevat dus een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 van de Wro) is om die reden van toepassing en in beginsel is dus een exploitatieplan vereist. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wro hoeft als gevolg van de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer echter geen exploitatieplan te worden opgesteld. Het verhaal van kosten die de gemeente moet maken is 'anderszins verzekerd' door deze overeenkomst. Met betrekking tot de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit plan zijn door de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een overeenkomst inzake het verhaal van tegemoetkomingen in planschade gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat schade als gevolg van dit bestemmingsplan, die op grond van afdeling 6.1. Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door de initiatiefnemer. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar.

### **Vervolg**

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en via de websites [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen). In de bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn. Indieners van een zienswijze krijgen persoonlijk bericht.

### **Bijlagen**

- Bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016, 5e herziening (Zuid-Oosterstraat 22a-23) bestaande uit verbeelding, toelichting (met bijlagen) en regels (met bijlagen) (ontwerp)
- Link naar [digitale \(ontwerp\)plan >>](#)

Tilburg, 17 december 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 Theresia-Loven-Besterd 2016, 5e herziening (Zuid-Oosterstraat 22a-23) vast te stellen en daarmee
  - de ingekomen zienswijze deels gegrond, deels ongegrond verklaren;
  - de wijzigingen overnemen, zoals die zijn opgenomen in de bij dit voorstel gevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen".
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 februari 2020.

de griffier,

voorzitter,