

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016, 5e herziening (Generaal Winkelmanstraat 41-43)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van twee woningen aan de achterkant van het perceel aan de Generaal Winkelmanstraat 41-43 in Tilburg. De voorzijde van de kavel ligt aan de Generaal Winkelmanstraat en de achterzijde ligt aan het Rooseveltplein. Deze achterzijde is ingericht met garageboxen en andere minder representatieve bouwwerken. Herontwikkeling is een kans om deze plek op te knappen en beter te laten aansluiten op de omgeving.



Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Het bestemmingsplan heeft tot doel twee woningen aan de achterzijde van het perceel Generaal Winkelmanstraat 41-43 mogelijk te maken.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Oude Stad Zuidwest 2016, 5^e herziening (Generaal Winkelmanstraat 41-43)" vaststellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Herontwikkeling biedt een kans om deze plek op te knappen.

Deze achterzijde van het kavel is ingericht met garageboxen en andere bouwwerken. Daardoor is de plek minder representatief dan de rest van de straat. Herontwikkeling is een kans om deze plek op te knappen en beter te laten aansluiten op de omgeving. Dat is stedenbouwkundig goed inpasbaar omdat de kavel diep genoeg is om zowel de woningen aan de Generaal Winkelmanstraat als de nieuwe woningen voldoende achtertuin te geven.

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: David van Dun, telefoon (mobiel) 06-50081360

1.2. De omgevingsdialog heeft niet geleid tot gewijzigd plan.

De initiatiefnemer heeft omwonenden ingelicht over het plan. Hierop zijn overwegend positieve reacties gekomen. Een direct omwonende is de enige die deze ontwikkeling als ongewenst ziet omdat hij vreest planschade te lijden en bang is dat de privacy in zijn tuin vervalt en hij vreest voor geluidsoverlast. Daarnaast stelt hij vragen over een erfafscheiding die vervalt aangezien garageboxen verdwijnen. Er is een vervolgesprek geweest met de buurman. Aan de gevreesde privacy-vermindering en geluidsoverlast kan weinig worden gedaan gezien de maatvoering van het te ontwikkelen perceel. Bij het slopen van de garages blijft de schutting op de perceelgrens gehandhaafd waardoor dit punt wel opgelost is.

1.3. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van maandag 29 juni 2020 tot en met maandag 10 augustus 2020 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn dus geen zienswijzen ingediend.

1.4. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Breda - Tilburg - Vught, Breda - Tilburg – Boxtel en Rijksweg A58. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. De brandweer Midden- en West-Brabant heeft op 15 april 2020 advies uitgebracht. De relevante onderdelen uit het advies zijn verwerkt in de verantwoording. De raad is het bevoegd gezag om bij de vaststelling de externe veiligheidsrisico's te accepteren en de verantwoording voor het groepsrisico te nemen.

1.5. Het project heeft geen belangrijke gevolgen voor het milieu.

Voor de ontwikkeling is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Hierin is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van het voornemen. Gelet op de kenmerken van het plan, de locatie van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten is geconcludeerd dat het plan niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. Er is geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-(beoordelings)procedure of m.e.r.-procedure. Inmiddels is (gemandateerd) besloten om geen milieueffectrapport voor dit plan op te stellen.

2.1. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Omdat het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd (zie paragraaf kosten en dekking).

Risico's

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan in beroep worden gegaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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 anterieure overeenkomst gesloten, waarin geregeld is dat initiatiefnemer een financiële bijdrage doet aan het fonds Reserve bovenwijkse voorzieningen. Daarnaast is met initiatiefnemer een overeenkomst tegemoetkoming planschade gesloten, zodat eventueel uit te keren tegemoetkomingen in planschade ten laste komen van de initiatiefnemer. 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.

Met het voorgaande is het kostenverhaal op andere wijze verzekerd en zijn er geen redenen om een exploitatieplan vast te stellen.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan "Oude Stad Zuidwest 2016, 5^e herziening (Generaal Winkelmanstraat 41-43)" bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
- Link naar [het digitale \(ontwerp\)plan >>](#)

Tilburg, 8 september 2020

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 Zuidwest 2016, 5^e herziening (Generaal Winkelmanstraat 41-43)" vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 september 2020.

de griffier,

voorzitter,