

Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Quirijnstok 2007, 1^e herziening (Jac. van Vollenhovenstraat 261-263)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor het herzien van de bedrijfsbestemming van perceel Jac. van Vollenhovenstraat 261-263 naar een gemengde bestemming en tevens het afwaarderen van de maximum toegelaten milieucategorie van 3 naar 2. Het plangebied omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, nummers 18057 en 18058. Het perceel ligt op het bedrijventerrein Quirijnstok. In de bijlage is in figuur 1 een luchtfoto van het plangebied weergegeven. Op dinsdag 7 juni 2022 heeft het college ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'Quirijnstok 2007, 1e herziening (Jac. van Vollenhovenstraat 261-263)'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van maandag 20 juni tot en met maandag 1 augustus 2022. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen voor dit plan.

Voorstel

1. Vaststellen van het bestemmingsplan Quirijnstok 2007, 1^e herziening (Jac. van Vollenhovenstraat 261-263) dat de herziening van een bedrijfsbestemming (met bedrijfswoning) naar een gemengde bestemming en het afwaarderen van de milieucategorie van 3 naar 2 op het perceel gelegen aan de Jac. van Vollenhovenstraat 261-263 te Tilburg mogelijk maakt.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1 Het initiatief sluit aan bij het Toekomstperspectief Binnenwijkse Bedrijventerreinen Tilburg'.

Op 28 september 2021 heeft het college een besluit genomen over het rapport 'Vitaliteitsscan: Toekomstperspectief Binnenwijkse Bedrijventerreinen Tilburg'. Hiermee zijn diverse ontwikkelstrategieën voor de verschillende binnenwijkse bedrijventerreinen ontwikkeld. Het uitgangspunt hierbij is het versterken van de functiemix. Voor het desbetreffende terrein 'Quirijnstok' geldt dat dit terrein mag transformeren naar woon-werkgebied onder de voorwaarde dat het grondoppervlak voor 40 procent dient te worden behouden voor werken. Het omzetten van de bedrijfswoning naar een gemengde bestemming, waarbij wonen mogelijk wordt gemaakt, is in dit geval een maatwerkoplossing. In het geval van een bestaande bedrijfswoning is de 40%-regel moeilijk te hanteren en wordt er in de praktijk al gewoond. Door het vestigen van een gemengde bestemming, wordt het mogelijk om de bedrijfswoning nu te benutten voor een woonfunctie en blijft toekomstig bedrijfsmatig gebruik eveneens gewaarborgd. Hierdoor voorziet dit plan in het toekomstperspectief zoals beschreven en bedoeld in het bovengenoemde rapport.

1.2 Het plan is milieukundig inpasbaar in de omgeving.

Het plan bevindt zich in een gemengd gebied. Bedrijvigheid en woningen wisselen elkaar af in de omgeving. Hierdoor kunnen de richtafstanden conform de VNG brochure met één categorie worden verlaagd. Het voormalige bedrijf Screendruk art BV is verhuisd naar bedrijventerrein Vossenbergh. De bedrijfsruimte wordt nu verhuurd aan kleine bedrijven met milieucategorie 1 of 2. Het plan ziet daarom toe op een verlaging van de milieucategorie van het bedrijf aan Jac. van Vollenhovenstraat 261 van 3.2 naar 2. Hierdoor wordt ook de planologische richtafstand verlaagd van 50 meter naar 10 meter. Dit maakt het ook mogelijk om de bedrijfswoning om te zetten van bedrijfswoning naar burgerwoning. Een burgerwoning moet immers ook worden beschermd tegen het achterliggende bedrijf. De woning ligt op ca. 13 meter van het achtergelegen bedrijf. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter. De woning genoot al bescherming als bedrijfswoning ten opzichte van overige omliggende bedrijvigheid. Omliggende bedrijven worden daarom met dit plan niet onevenredig beperkt in hun bedrijfsvoering.

1.3 Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding, de spoorlijn Tilburg – Vught, spoorlijn Breda – Tilburg 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. Het bevoegd gezag accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de verantwoording van het groepsrisico.

1.4 Er is omgevingsdialoog gevoerd en deze heeft niet geleid tot een gewijzigd plan.

De initiatiefnemer heeft omwonenden en omliggende bedrijven ingelicht over het plan. Hierop zijn geen reacties gekomen. In maart 2020 is ter uitvoering van het bepaalde in de 'Richtlijn Omgevingsdialoog' de omgeving in kennis gesteld over de plannen. Initiatiefnemer stelt dat in totaal vijf omwonenden persoonlijk en telefonisch geïnformeerd zijn waarbij de mogelijkheid open stond om te reageren op het plan. Initiatiefnemer stelt dat de omwonenden geen bezwaar hebben tegen de beoogde ontwikkeling. Het plan is niet aangepast naar aanleiding van de omgevingsdialoog.

1.5 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van maandag 20 juni tot en met maandag 1 augustus 2022. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

2.1. Het kostenverhaal is op andere wijze verzekerd.

Vaststelling van een exploitatieplan is niet vereist, omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, zoals vermeld onder 'Kosten en dekking'.

Kosten en dekking

De initiatiefnemer heeft een factuur voor de leges voor een planherziening betaald. Daarnaast heeft de gemeente met hem een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan vast te stellen. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar en zijn hierdoor de gemeentelijke kosten gedekt.

Vervolg

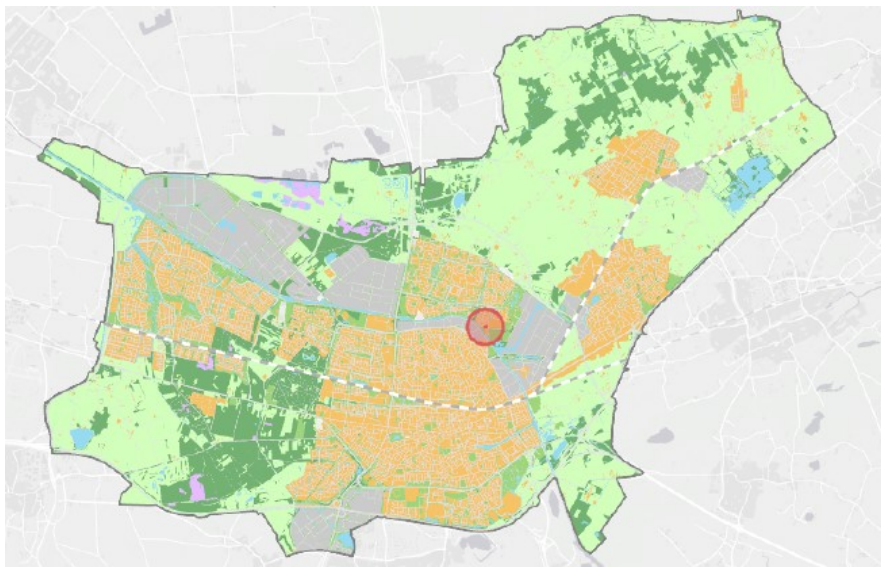
Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Als er geen beroep wordt ingesteld en geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, wordt geschat dat het besluit eind 2022 dan wel begin 2023 onherroepelijk wordt.

Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan 'Quirijnstok 2007, 1e herziening (Jac. van Vollenhovenstraat 261-263)' ([link](#))



Figuur 1 – Luchtfoto van het plangebied (lokaal)



Figuur 2 – Ligging plangebied in Tilburg

Tilburg, 13 september 2022

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

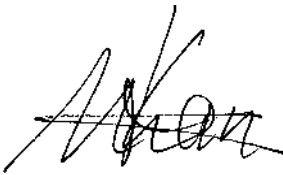
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Quirijnstok 2007, 1^e herziening (Jac. van Vollenhovenstraat 261-263) dat de herziening van een bedrijfsbestemming (met bedrijfswoning) naar een gemengde bestemming en het afwaarderen van de milieucategorie van 3 naar 2 op het perceel gelegen aan de Jac. van Vollenhovenstraat 261-263 te Tilburg mogelijk maakt, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 oktober 2022.

de griffier,



voorzitter,

