

## Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan voor Enschtsestraat 250

### Aanleiding

Door V.O.F. Spaendonck (hierna: de ontwikkelaar) is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingekomen voor de herontwikkeling van het voormalige bedrijvencomplex aan de Enschtsestraat 250 naar woningen. Er komen in totaal 143 woningen binnen het gebied. Naast grondgebonden woningen, komen er appartementen in de middeldure huurcategorie en appartementen die in samenwerking met WonenBredburg worden ingezet voor de sociale huursector. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats waarbij o.a. gewerkt wordt met deelauto's. De centrale as in het gebied wordt een openbaar toegankelijke ruimte waarvoor het ontwerp nog verder uitgewerkt wordt. Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen zijn er dertien zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zien niet alleen op het bestemmingsplan, maar ook op de (ontwerp-)omgevingsvergunning, omdat gebruik wordt gemaakt van de coördinatieregeling. Achteraan zijn figuren toegevoegd van de ligging van het plangebied en het ontwerp.

### Voorstel

1. Het bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016, 8e herziening (Enschtsestraat 250), dat de bouw van 143 woningen mogelijk maakt, vaststellen en daarmee;
  - a. de ingebrachte zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren zoals beschreven in de Notitie behandeling zienswijzen;
  - b. de ambtshalve wijzigingen door te voeren zoals opgenomen in de Staat van Wijzigingen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen;
3. De Crisis- en Herstelwet van toepassing verklaren;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

### Argumenten

#### *1.1. Het plan is stedenbouwkundig passend in de omgeving en het openbaar gebied zal een groen karakter krijgen.*

De stedenbouwkundige opzet van het plan is gebaseerd op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de buurt: woonstraten die in lengte en richting worden onderbroken door pleinen. Hieraan wordt een nieuwe structuur toegevoegd, in de vorm van een groene doorsteek, tussen de Enschtsestraat en de Rozenstraat. De uitwerking hiervan moet nog plaatsvinden. Hiervoor is ambtelijk een projectleider betrokken zodat de ruimtelijke kwaliteit kan worden gewaarborgd.

Met de groene insteek wordt de ontsluiting van de buurt fijnmaziger c.q. wordt de relatief grote afstand tussen de Madeliefstraat en de Goudenregenstraat overbrugd met een nieuwe verbinding. De bestaande woningen in die woonstraten hebben achtertuinen die grenzen aan het plangebied. Daarop wordt aangesloten met nieuwe achtertuinen respectievelijk een parkeerhof. De doorsteek wordt aan de Enschtsestraat gemarkeerd met een hoogteaccent van 8 bouwlagen en aan de Rozenstraat met een accent van 5 bouwlagen. De overige hoogtes sluiten aan op het bestaande stedelijk weefsel, met 4 lagen in de Enschtsestraat en 3 lagen aan de Rozenstraat en het binnengebied. Het ontwerp is beoordeeld door de Omgevingscommissie en akkoord bevonden.

#### *1.2. De behoefte aan de ontwikkeling is aangetoond.*

Met de voorliggende ontwikkeling wordt gebouwd in een centrum-stedelijk woonmilieu. Deze ontwikkeling levert een goede bijdrage aan de behoefte in de wijk omdat er sprake is van een brede variëteit aan woningen in diverse prijsklassen waarmee deze ontwikkeling bijdraagt aan onze ongedeelde stad. Binnen het project

**Portefeuillehouder:** Wethouder Van der Pol

**Behandelend ambtenaar:** Ruimte, G. Bakkers

wordt ten minste 28% in de sociale huur gerealiseerd in samenwerking met WonenBreburch en ten minste 11% in de middenhuur eveneens in samenwerking met WonenBreburch. Deze appartementen dragen bij aan betaalbaar wonen in een centrum stedelijk woonmilieu. Voor de appartementen in de middenhuur is de Verordening middenhuur van toepassing. De appartementen in de sociale huur voldoen aan de daaraan gestelde eisen door WonenBreburch en zijn in het bijzonder gericht op de groeiende groep 1 en 2 persoonshuishoudens. Doordat appartementen in diverse prijsklassen worden aangeboden draagt deze ontwikkeling bij aan onze visie op een ongedeelde stad.

*1.3. Er is voorzien in de parkeerbehoefte.*

Er is een sluitende parkeerbalans waarbij het parkeren plaatsvindt op het eigen terrein. De parkeerhoven zijn niet direct zichtbaar vanaf de straat. Er zal ook gebruik worden gemaakt van deelauto's. De ontwikkelaar heeft hiervoor een overeenkomst gesloten met een private partij. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de vakafdeling. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen (zie argument 1.7) zal de onderbouwing van het gebruik van deelauto's nader onderbouwd.

*1.4. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*

De maximaal optredende geluidbelasting voor spoorweggeluid bedraagt 61 dB. Op grond van het bepaalde in artikel 110a van de Wet geluidhinder is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een hogere waarde vast te stellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB. Aangezien het niet mogelijk is om de geluidbelasting terug te brengen tot onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde (55 dB), hebben wij een hogere waarde vastgesteld. Woningen waar de geluidbelasting op de gevel t.g.v. spoorweglawaaï meer bedraagt dan 60 dB beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Aan de geluidluwe gevel ligt minimaal 1 verblijfsruimte, bij voorkeur de slaapkamer. Het gemeentelijk geluidbeleid is van toepassing.

De ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere waarde zijn beoordeeld en ongegrond verklaard/niet-ontvankelijk verklaard. Het besluit tot vaststellen van een hogere waarde is in mandaat genomen.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen (zie argument 1.7) zal de onderbouwing ten aanzien van de aanwezigheid van transformatoren in het project nader onderbouwd en aangepast worden.

*1.5. De ontwikkelaar heeft de omgevingsdialog gevoerd en de omwonenden geïnformeerd over de plannen. De reacties hebben niet geleid tot aanpassingen in het plan.*

Vanwege de maatregelen rondom COVID heeft de ontwikkelaar door middel van een webinar de omgeving geïnformeerd over de plannen. Tijdens het webinar en in de periode daarna is de omgeving in de gelegenheid geweest om vragen te stellen. De ontwikkelaar heeft daarnaast 1 op 1 gesprekken gevoerd met diverse bewoners rondom het plangebied. De gesprekken hebben geleid tot een aanpassing op ontwerpniveau, maar hebben niet geleid tot een aanpassing van de uitgangspunten van het plan.

*1.6. Door gebruik te maken van de coördinatieregeling is er sprake van één overzichtelijke, efficiënte en snellere procedure.*

Op grond van artikel 3.30 Wro en de gemeentelijke verordening over het coördineren van besluiten 2010 kan een besluit over het bestemmingsplan gecoördineerd worden met een besluit over de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk. Dit leidt tot één overzichtelijke, efficiënte en snellere procedure. Het grootste verschil is de beroepsprocedure. In geval van beroep worden de besluiten aangemerkt als één besluit en rechtstreeks behandeld door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRVs). Zij moet binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift een oordeel geven.

Tevens is hier de Crisis- en herstelwet van toepassing waarmee voor de beroepsfase straks geldt dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden worden aangevoerd tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

*1.7. De ingekomen zienswijzen zijn ontvankelijk maar niet gegrond en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Er zijn in totaal 13 zienswijzen ingekomen tegen met name het bestemmingsplan, maar ook tegen de ontwerp omgevingsvergunning en het hiervoor als besproken ontwerpbesluit hogere waarde. De zienswijzen richten zich met name op de afwijkende maatvoering van de hoogbouw in relatie tot de omgeving én de verwachte parkeerdruk in de omgeving door de keuze van deelauto's waardoor de verwachting bestaat dat bewoners in de wijk gaan parkeren. Eén van de zienswijzen richt zich op de mogelijke gezondheidsrisico's als gevolg van elektrische en magnetische velden rondom de toe te passen transformatoren in het complex. Hieronder willen we kort ingaan op het parkeren en de transformator binnen het complex.

*Parkeren*

De Enschootsestraat 250 ligt net ten noorden van het centrum op korte afstand van het centraal station en het busstation. Dit is een van de overweging voor ons geweest om een deel van de parkeerbehoefte van het project op te lossen met deelauto's. In totaal worden er zes deelauto's ingezet. De ontwikkelaar heeft met de aanbieder van de deelauto's een contract afgesloten van 5 jaar waarmee de inzet van de deelauto's gedurende langere periode gegarandeerd is. Verder zal de projectlocatie na realisatie binnen gereguleerd gebied liggen. Het project komt daarbij op de zogenaamde 'Parkeren Op Eigen Terrein'-lijst (POET-lijst) te staan. Dit geldt voor zowel bewoners als bezoekers. De parkeeroverlast voor de bestaande omgeving wordt hiermee beperkt.

*Transformator*

In het appartementencomplex aan de Enschootsestraat 250 wordt ruimte gemaakt voor een transformator. Deze transformator is nodig niet alleen voor het project, maar zal in de toekomst ook de energiebehoefte in de wijk opvangen. Binnen het project komt aan de Rozenstraat ook nog een transformator te staan. Deze staat buiten. De transformator in het appartementencomplex is voorzien in een ruimte welke op korte afstand ligt van de naastgelegen bestaande woning.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is ervoor gekozen om deze transformator te verplaatsen. De zienswijze raakt echter een meer fundamentele discussie over het toestaan van nutsvoorziening binnen bestemmingen waar mensen langdurig verblijven.

In Tilburg sluiten we aan bij het voorzorgbeleid van het Rijk rond het elektriciteitsnetwerk. Dit beleid ziet op hoogspanningsleidingen. Kort samengevat komt dit beleid erop neer dat binnen een bepaalde zone vanuit het hart van een leiding geen functies toegestaan waar kinderen kunnen verblijven, omdat er mogelijk gezondheidsrisico zijn voor kinderen tot 15 jaar. In de loop der jaren is de discussie verbreed naar de effecten van transformatoren. In maart/april 2021 de minister van Economische Zaken en Klimaat (EZK) per brief aan de Tweede Kamer gemeld hoe de stand van zaken is in het proces om te komen tot nieuw voorzorgbeleid rond het elektriciteitsnetwerk. Na de kamerbrief in maart/april 2021 is er geen informatie meer gekomen. Gezien er geen uitbreiding van het voorzorgbeleid door het Rijk is vastgesteld is er geen grond waarop verplicht wordt om rekening te houden met magneetvelden bij transformatorhuisjes. Echter geeft de beschikbare informatie wel aan dat er op korte termijn naar alle waarschijnlijkheid een uitbreiding van het voorzorgbeleid zal komen voor uitbreiding van het beleid naar de overige delen van het elektriciteitsnet. Mede in het licht van de Omgevingswet waarin het doel is het bereiken van een balans tussen een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, gaan we daarom nu alvast anticiperen op deze uitbreiding van het voorzorgbeleid. Dit doen we in dit specifieke geval door in de regels op te nemen dat we in het kader van gezondheid nadere eisen kunnen stellen aan de plaatsing van transformatoren. Een nadere eis is geen verplichting maar een bevoegdheid. Op die manier kan op projectniveau bekeken worden of het nodig is.

*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'.

*3.1. Door toepassing van de Crisis- en Herstelwet wordt de verdere procedure versneld.*

De Crisis- en Herstelwet is van toepassing omdat het plan de bouw van meer dan 11 woningen regelt. Toepassing van de Crisis- en Herstelwet heeft o.a. tot gevolg dat alle beroepsgronden direct in het beroepsschrift moeten worden opgenomen. Het beroep wordt niet ontvankelijk verklaard, indien binnen de

termijn geen gronden zijn ingediend. Daarbij kunnen beroepsgronden niet meer kunnen worden aangevuld na afloop van de beroepstermijn. Dit leidt tot versnelling van een mogelijke beroepsprocedure.

#### *4.1. Vervroegde bekendmaking kan een tijdswinst opleveren van enkele weken.*

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeente formeel zes weken wachten met de terinzagelegging van het vastgestelde plan om de provincie de gelegenheid te geven kennis te nemen van de wijzigingen. Aangezien in dit geval geen provinciale belangen aan de orde zijn, kan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant om vervroegde bekendmaking worden gevraagd. Dit kan een tijdswinst opleveren van ongeveer twee tot vijf weken.

### **Kosten en dekking**

Met betrekking tot de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit plan zijn leges betaald. Er is een overeenkomst inzake het verhaal van tegemoetkomingen in planschade gesloten. Met de ontwikkelaar is verder anterieur een exploitatieovereenkomst gesloten waarin het kostenverhaal verder geregeld is. In deze overeenkomst is onder andere ingegaan op de herinrichting van het openbaar gebied.

### **Vervolg**

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en digitaal via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen](http://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.

### **Bijlagen**

- Link naar [Ontwerpbestemmingsplan >>](#)
- Nota van zienswijzen
- Staat van Wijzigingen

Tilburg, 22 maart 2022

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



Figuur 1: ligging plangebied in omgeving



Figuur 2; ontwerp DR+ architecten (rechtsonder is de Enschootsestraat  
blik richting centrum/spoor)

## 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, 8e herziening (Enschotsestraat 250), dat de bouw van 143 woningen mogelijk maakt, vast te stellen en daarmee;
  - a. de ingebrachte zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren zoals beschreven in de Notitie behandeling zienswijzen;
  - b. de ambtshalve wijzigingen door te voeren zoals opgenomen in de Staat van Wijzigingen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De Crisis- en Herstelwet van toepassing te verklaren;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 mei 2022,

de griffier,



plaatsvervangend voorzitter,

