

Voorblad

Raadsvoorstel Voorbereidingsbesluit Kempenbaan-Oost 2024

Datum college:	20 september 2024
Portefeuillehouder:	Bas van der Pol
Afdeling:	Ruimte
Behandelend ambtenaar:	L. van Grinsven en R. Proost
Geheim:	Geheimhouding opgelegd o.g.v. artikel 5.1 lid 2 sub b en i Wet open overheid

Samenvatting

Met het [raadsbesluit Scenariokeuze Kempenbaan-Oost](#) van 19 december 2022 heeft u een scenariokeuze gemaakt voor de locatie Kempenbaan-Oost, met de opdracht aan het college om dit scenario (samen met aanvullende randvoorwaarden en wensen) uit te werken in een overeenkomst met initiatiefnemer. Tot op heden zijn wij hierover met initiatiefnemer in gesprek en in onderhandeling. We werken samen met elkaar aan een masterplan voor dit gebied. Daarvoor is ten behoeve van participatie intussen ook een planteam gevormd.

Voor een specifiek onderdeel van deze bredere ontwikkeling heeft initiatiefnemer echter de datum van 1 oktober 2024 genoemd als deadline voor vergunningverlening. Dit specifieke onderdeel betreft een middelgroot (stads) distributiecentrum en de hieraan verbonden elementen zoals landschappelijke en infrastructurele inpassing. De architect heeft daarom namens initiatiefnemer voor dit specifieke onderdeel een aanvraag ingediend voor een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ("BOPA").

De deadline van 1 oktober 2024 betreft trouwens een interne bedrijfsmatige overweging van de initiatiefnemer en heeft formeel geen relatie met onze besluitvorming. Als deze interne deadline niet gehaald wordt, zal initiatiefnemer mogelijk gebruik maken van de reeds op 4 augustus 2020 verleende vergunning. Dit betreft – kort samengevat – een vergunning waarmee een kleiner distributiecentrum met ontsluiting aan de Koningshoeven kan worden gerealiseerd.

Onze doelstelling is (a) een masterplan voor dit gebied uit te werken, op basis waarvan de initiatiefnemer vervolgens de locatie Kempenbaan-Oost kan ontwikkelen en realiseren in lijn met het raadsbesluit van 19 december 2022 én (b) daarbij een goed participatieproces te waarborgen. Binnen die doelstelling willen we alvast de ruimte geven aan de initiatiefnemer om een eerste stap te nemen en tot ontwikkeling en realisatie te komen van het specifieke onderdeel om een middelgroot (stads) distributiecentrum en de hieraan verbonden elementen zoals landschappelijke en infrastructurele inpassing. Als we die ruimte niet geven en de interne deadline niet volgen, zou dit een complicerende factor in dit dossier kunnen worden. Deze vergunningverlening is weliswaar belangrijk voor het totale masterplan, maar niet op zichzelf bepalend voor de integrale kwaliteit ervan.

Om het voorgaande mogelijk te maken, vragen we de raad met het oog op de nog lopende onderhandelingen twee besluiten te nemen. Dat betreft als eerste een besluit om mandaat te verlenen, zodat tot een overeenkomst kan worden gekomen, die met een goed doorlopen participatieproces de uitwerking van een masterplan waarborgt (zie separaat raadsvoorstel). Als tweede betreft dat een besluit om ongewenste ontwikkelingen op de locatie Kempenbaan-Oost te voorkomen, door een voorbereidingsbesluit te nemen, waarin voorbeschermingsregels worden opgenomen die onderdeel zullen uitmaken van het omgevingsplan. Daarmee voorkomen we dat – vooruitlopend op het nog uit te werken masterplan – nieuwe vergunningaanvragen in behandeling moeten worden genomen (onderhavig raadsvoorstel).

Collegebesluit

A. Het college legt geheimhouding op, op dit raadsvoorstel en de bij dit raadsvoorstel behorende bijlagen op grond van de belangen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b en i Wet open overheid.

B. Het college stelt de raad voor:

1. met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels ten aanzien van de percelen in Kempenbaan-Oost, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie W, nummers 596 (ged.), 1030, 603 (ged.), 604 (ged.), 579 (ged.), 581 (ged.), 578 (ged.) 687, 686, 685, 542, 620, 619, 688, 786, 785, 1234, 626 (ged.) 1235, 1029 en 1028 een voorbereidingsbesluit, zoals bedoeld in artikel 4.14 van de Omgevingswet, te nemen. De gronden zijn aangegeven op de kaart met de IMRO-identificatienaam NL.IMRO.0855.VBTAM-2024001-e001 die het werkingsgebied van de voorbeschermingsregels vormen;
2. bij het voorbereidingsbesluit met het daarbij aangegeven werkingsgebied als voorbeschermingsregels in het omgevingsplan op te nemen:
 - a. het is verboden zonder omgevingsvergunning de gronden en bouwwerken te gebruiken (inclusief wijziging van het gebruik) en te (be)bouwen ten behoeve van functies die op grond van het omgevingsplan zijn toegestaan, maar ten tijde van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit nog niet plaatsvinden;
 - b. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder a verlenen voor het gebruik, het bouwen of het aanleggen, mits er sprake is van bedrijfsactiviteiten en onder de voorwaarden dat er sprake is van:
 - i. een naar het oordeel van het college van Burgemeester en wethouders volwaardig, op de situatie (inclusief de toekomstige situatie) toegesneden en volledig kruispunt met verkeerslichten, dat voorafgaand aan de ingebruikname van de aangevraagde activiteit op de weg Kempenbaan gerealiseerd zal zijn;
 - ii. een naar het oordeel van het college van Burgemeester en wethouders toereikende verkeersverbinding tussen de Kempenbaan en Koningshoeven die voorafgaand aan de ingebruikname van de aangevraagde activiteit gerealiseerd zal zijn;
 - iii. een goede ruimtelijke inpassing waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties waarbij in ieder geval voldaan wordt aan de kwalitatieve voorwaarden uit het raadsbesluit van 19 december 2022; en
 - iv. een participatieproces dat is doorlopen volgens de Richtlijn Omgevingsdialoog d.d. februari 2024 dan wel haar opvolger.
 - c. De overige in het omgevingsplan gestelde regels die in strijd zijn met deze voorbeschermingsregels blijven buiten toepassing.
3. in aanvulling op de indieningsvereisten van paragraaf 22.5.2. van het omgevingsplan (Bruidsschat) worden bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteiten gebruik, bouwen en/of aanleggen te eisen dat de volgende gegevens en bescheiden worden verstrekt:
 - een onderbouwing waarbij in ieder geval onderbouwd is dat voldaan wordt aan de voorbeschermingsregels.
4. dit besluit in werking te laten treden op de dag waarop het bekend is gemaakt.

GEHEIMHOUDING OPGELEGD

Raadsvoorstel Voorbereidingsbesluit Kempenbaan-Oost 2024

Aanleiding

Voor het gebied Kempenbaan- Oost wordt gewerkt aan een masterplan met een andere invulling voor het gebied dan het huidige omgevingsplan (bestemmingsplan 'Leijpark-Koningshoeven 2008,) mogelijk maakt. Het doel van het Masterplan is de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te bevorderen en daarnaast de aanleg van onder andere een ecologische zone, een fietsverbinding en een betere ontsluiting mogelijk te maken. Dit zorgt direct voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat significante toename van verkeersintensiteit wordt voorkomen. Het bestemmingsplan kent zeer ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden en als die bouw- en gebruiksmogelijkheden gebruikt worden zal dit de realisering van het Masterplan kunnen blokkeren. We willen planologisch anticiperen op het Masterplan en functies en bouw mogelijkheden die niet passen in het Masterplan maar nog wel planologisch zijn toegestaan verbieden. Het nemen van een voorbereidingsbesluit voorkomt dat ongewenste ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Dit voorbereidingsbesluit, waarin voorbeschermingsregels worden opgenomen, zal binnen 1,5 jaar moeten worden opgevolgd door een wijziging van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan).

Beoogd effect

Onze doelstelling is (a) een masterplan voor dit gebied uit te werken, op basis waarvan de initiatiefnemer vervolgens de locatie Kempenbaan-Oost kan ontwikkelen en realiseren in lijn met het raadsbesluit van 19 december 2022 én (b) daarbij een goed participatieproces te waarborgen. Binnen die doelstelling willen we alvast de ruimte geven aan de initiatiefnemer om een eerste stap te nemen en tot ontwikkeling en realisatie te komen van het specifieke onderdeel om een middelgroot (stads)distributiecentrum en de hieraan verbonden elementen zoals landschappelijke en infrastructurele inpassing. Om ongewenste ontwikkelingen op de locatie Kempenbaan-Oost te voorkomen is onderhavig voorbereidingsbesluit nodig. Daarmee voorkomen we dat – vooruitlopend op het nog uit te werken masterplan – nieuwe vergunningaanvragen in behandeling moeten worden genomen.

Voorstel

1. met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels ten aanzien van de percelen in Kempenbaan-Oost, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie W, nummers 596 (ged.), 1030, 603 (ged.), 604 (ged.), 579 (ged.), 581 (ged.), 578 (ged.) 687, 686, 685, 542, 620, 619, 688, 786, 785, 1234, 626 (ged.) 1235, 1029 en 1028 een voorbereidingsbesluit, zoals bedoeld in artikel 4.14 van de Omgevingswet, nemen. De gronden zijn aangegeven op de kaart met de IMRO-identificatienaam NL.IMRO.0855.VBTAM-2024001-e001 die het werkingsgebied van de voorbeschermingsregels vormen;
2. bij het voorbereidingsbesluit met het daarbij aangegeven werkingsgebied als voorbeschermingsregels in het omgevingsplan opnemen:
 - a. het is verboden zonder omgevingsvergunning de gronden en bouwwerken te gebruiken (inclusief wijziging van het gebruik) en te (be)bouwen ten behoeve van functies die op grond van het omgevingsplan zijn toegestaan, maar ten tijde van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit nog niet plaatsvinden;
 - b. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder a verlenen voor het gebruik, het bouwen of het aanleggen, mits er sprake is van bedrijfsactiviteiten en onder de voorwaarden dat er sprake is van:
 - i. een naar het oordeel van het college van Burgemeester en wethouders volwaardig, op de situatie (inclusief de toekomstige situatie) toegesneden en volledig kruispunt met verkeerslichten, dat voorafgaand aan de ingebruikname van de aangevraagde activiteit op de weg Kempenbaan gerealiseerd zal zijn;
 - ii. een naar het oordeel van het college van Burgemeester en wethouders toereikende verkeersverbinding tussen de Kempenbaan en Koningshoeven die voorafgaand aan de ingebruikname van de aangevraagde activiteit gerealiseerd zal zijn;

GEHEIMHOUDING OPGELEGD

- iii. een goede ruimtelijke inpassing waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties waarbij in ieder geval voldaan wordt aan de kwalitatieve voorwaarden uit het raadsbesluit van 19 december 2022; en
- iv. een participatieproces dat is doorlopen volgens de Richtlijn Omgevingsdialoog d.d. februari 2024 dan wel haar opvolger.
- c. de overige in het omgevingsplan gestelde regels die in strijd zijn met deze voorbeschermingsregels blijven buiten toepassing.
3. in aanvulling op de indieningsvereisten van paragraaf 22.5.2. van het omgevingsplan (Bruidsschat) worden bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteiten gebruik, bouwen en/of aanleggen eisen dat de volgende gegevens en bescheiden worden verstrekt:
 - een onderbouwing waarbij in ieder geval onderbouwd is dat voldaan wordt aan de voorbeschermingsregels.
4. dit besluit in werking te laten treden op de dag waarop het bekend is gemaakt.

Argumenten

1.1. We willen voorkomen dat op het terrein Kempenbaan-Oost ontwikkelingen worden geïnitieerd die de realisering van het Masterplan blokkeren.

Op 19 december 2022 heeft de gemeenteraad gekozen voor het scenario 'Realisatie middelgroot distributiecentrum Kempenbaan-Oost' en het college opdracht gegeven dit scenario uit te werken en daarbij aanvullende randvoorwaarden mee te nemen. Dit middelgroot distributiecentrum past niet in het bestemmingsplan 'Leijpark-Koningshoeven 2008'. Dit bestemmingsplan biedt mogelijkheden die niet gewenst zijn, waaronder de vestiging van een grootschalige horecavestiging en de vestiging van diverse bedrijfsfuncties die een forse verkeersdruk op de Koningshoeven kunnen veroorzaken.

Onze inzet is (a) een masterplan voor dit gebied uit te werken, op basis waarvan de initiatiefnemer vervolgens de locatie Kempenbaan-Oost kan ontwikkelen en realiseren in lijn met het raadsbesluit van 19 december 2022 én (b) daarbij een goed participatieproces te waarborgen. Binnen die doelstelling willen we alvast de ruimte geven aan de initiatiefnemer om een eerste stap te nemen en tot ontwikkeling en realisatie te komen van het specifieke onderdeel om een middelgroot (stads)distributiecentrum en de hieraan verbonden elementen zoals landschappelijke en infrastructurele inpassing.

Als de deadline van vergunningverlening voor 1 oktober 2024 niet gehaald wordt, heeft initiatiefnemer aangekondigd gebruik te zullen maken van de reeds op 4 augustus 2020 verleende vergunning van. Dit betreft – kort samengevat – een vergunning waarmee een kleiner distributiecentrum met ontsluiting aan de Koningshoeven kan worden gerealiseerd. Deze vergunning is nog niet onherroepelijk. Belanghebbenden hebben bezwaar gemaakt tegen deze vergunning en deze zijn door de bezwaarschriftencommissie behandeld. Wij hebben echter nog geen besluit op het bezwaar genomen, omdat wij met initiatiefnemer in gesprek zijn getreden over een andere invulling van de locatie. Het is echter niet ondenkbaar dat de initiatiefnemer niet zal wachten op een onherroepelijke vergunning om de bouw te starten. Dit is in eerdere overleggen diverse keren ook uitgesproken door de initiatiefnemer. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen is onderhavig voorbereidingsbesluit nodig. Daarmee voorkomen we dat – vooruitlopend op het nog uit te werken masterplan – nieuwe vergunningaanvragen in behandeling moeten worden genomen. Het doel is onder meer te voorkomen dat naast deze ongewenste ontwikkeling nóg een andere ongewenste ontwikkeling plaatsvindt. Bijvoorbeeld, dat op de plaats waar de ecologische verbindingzone, de verkeersontsluiting en de woningen in het Masterplan zijn voorzien, bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd.

1.2. We willen voorkomen dat er op het terrein ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden.

Per 1 januari 2024 is onder andere de Wet ruimtelijke ordening vervangen door de Omgevingswet. In het kader van de overgang naar de Omgevingswet wordt het tijdelijke deel van het omgevingsplan gevormd door de bestemmingsplannen die onder de Wet ruimtelijke ordening tot stand zijn gekomen. In het geldende bestemmingsplan zijn grootschalige horecavoorzieningen, zelfstandige kantoren en bedrijven met deels milieucategorie 2 en deels milieucategorie 3 toegestaan. Deze functies leiden tot een significante toename van de verkeersintensiteit (in het bijzonder vrachtverkeer) op de Koningshoeven. Om te waarborgen dat dit gebruik niet zonder meer is toegestaan, wordt in het voorbereidingsbesluit als voorbeschermingsregel

GEHEIMHOUDING OPGELEGD

opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning de gronden en bouwwerken te gebruiken (inclusief wijzigingen van het gebruik) en te (be)bouwen voor functies die op grond van het omgevingsplan zijn toegestaan, maar ten tijde van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit nog niet plaatsvinden. Overigens nemen wij aan dat het voorliggende voorbereidingsbesluit geen gevolgen heeft voor activiteiten die op grond van in werking getreden omgevingsvergunningen zijn toegestaan. Voor de tekst van het voorbereidingsbesluit is aangesloten bij de tekst uit de Omgevingswet (artikel 4.14).

2.1. Het voorbereidingsbesluit moet worden gezien als instrument om tot kwalitatieve sturing te komen ten aanzien van de invulling van Kempenbaan Oost.

Onder de Omgevingswet moeten wij komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, met als uitgangspunt het creëren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Het instrument van het voorbereidingsbesluit wordt in dit kader beschouwd als middel om sturing te geven aan deze doelen. Zoals hiervoor aangegeven is een kwalitatieve invulling van het terrein wenselijk. Echter, alvorens het terrein in gebruik kan worden genomen, dient onder andere een volwaardige ontsluiting op de Kempenbaan gerealiseerd te zijn, mogelijk voorafgegaan door een onder strikte voorwaarden te realiseren tijdelijke 'rechtsaffer'.

In het voorbereidingsbesluit wordt vastgelegd dat wij een omgevingsvergunning voor gebruik, bouwen en/of aanleggen kunnen verlenen, onder de voorwaarde dat aan de volgende criteria wordt voldaan. Ten eerste dient naar het oordeel van het college van Burgemeester en wethouders een volwaardig, op de situatie, inclusief toekomstige ontwikkelingen, toegesneden en volledig kruispunt met verkeerslichten te worden gerealiseerd op de Kempenbaan, voorafgaand aan de ingebruikname van de aangevraagde activiteit. Onder strikte voorwaarden zijn wij bereid medewerking te verlenen aan het realiseren van een tijdelijke 'rechtsaffer', zoals in de genoemde BOPA-aanvraag is gevraagd.

Daarnaast moet naar het oordeel van het college van Burgemeester en wethouders een toereikende verkeersverbinding tussen de Kempenbaan en Koningshoeven tot stand worden gebracht, eveneens vóór ingebruikname van de aangevraagde activiteit. Verder is het noodzakelijk dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing, waarbij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt gewaarborgd. Tot slot dient een participatieproces te zijn doorlopen volgens de Richtlijn Omgevingsdialoog d.d. februari 2024, dan wel haar opvolger.

3.1. Het is mogelijk specifieke indieningsvereisten op te leggen voor de aanvraag omgevingsvergunning die aansluiten bij de voorwaarden waaronder de omgevingsvergunning verleend kan worden.

Een voorbereidingsbesluit wordt opgenomen in het tijdelijk regelingsdeel van het omgevingsplan. Dit moet niet worden verward met het tijdelijk deel van het omgevingsplan, dat betrekking heeft op het 'oude' bestemmingsplan en de zogenaamde Bruidsschat. Onder de Omgevingswet is het mogelijk om, naast de wettelijke indieningsvereisten, aanvullende indieningsvereisten in het omgevingsplan op te nemen. Nu het voorbereidingsbesluit in een apart deel van het omgevingsplan wordt opgenomen, kan specifiek voor dit besluit worden bepaald dat aanvullende indieningsvereisten worden gesteld, die verband houden met de voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning kan worden verleend. Wij vinden het van belang dat de aanvrager van de omgevingsvergunning in ieder geval een onderbouwing aanlevert waaruit volgt dat voldaan wordt aan de voorbeschermingsregels. Dit omvat onder meer een onderbouwing van de ruimtelijke inpassing, waarbij sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.1. Door het van kracht laten worden op de dag van publicatie voorkomen wij dat nieuwe initiatieven getoetst moeten worden aan de huidige planologische regelingen

Het voorbereidingsbesluit wordt genomen met het doel om per direct te voorkomen dat op bedrijventerrein Kempenbaan Oost ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden. Daarom bepalen wij dat het besluit in werking treedt op de dag van publicatie, met ingang van 00.00 uur op diezelfde dag.

5.1. Het is niet verstandig dat het voornemen om een voorbereidingsbesluit te nemen eerder bekend wordt.

Als het voornemen om een voorbereidingsbesluit te nemen bekend wordt voordat het besluit in werking is getreden, bestaat de mogelijkheid dat er tussentijds een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt gedaan met een ongewenste ontwikkeling als gevolg. Om onze economische en/of financiële belangen en het functioneren van de gemeente te beschermen is daarom geheimhouding opgelegd. De geheimhouding kan komen te vervallen op het moment dat het voorbereidingsbesluit in werking is getreden.

GEHEIMHOUDING OPGELEGD

Kantttekeningen en gewogen alternatieven

1.1 Geen voorbereidingsbesluit nemen levert het risico op dat er ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden. Voor het noordelijk deel van het bedrijventerrein Kempenbaan Oost laat het bestemmingsplan (thans het tijdelijk deel van het omgevingsplan) de vestiging van bedrijven tot en met milieucategorie 2 toe. Binnen deze categorieën past een distributiecentrum niet. Daarnaast laat het bestemmingsplan voor het hele terrein horeca tot en met categorie III toe. Hieronder vallen onder andere grootschalige horecagelegenheden en hotels. Indien een dergelijke grootschalige horecaontwikkeling wordt gerealiseerd, zal dit leiden tot een aanzienlijke verkeerstoename. Ontsluiting van het terrein is nu alleen via de Koningshoeven mogelijk. Zo'n grootschalige horecaontwikkeling leidt tot nog meer verkeer over de Koningshoeven. Het verhoogde gebruik van de weg is niet in balans met de functie en vormgeving van de weg, volgens duurzaam-veilig principes.

1.2. Het nemen van een voorbereidingsbesluit betekent dat binnen 1,5 jaar na vaststelling een wijziging van het omgevingsplan in werking moet zijn.

Onder de Omgevingswet bestaat geen aanhoudingsplicht meer. De voorbeschermingsregels gelden voor een maximale periode van één jaar en zes maanden. Om te voorkomen dat na afloop van deze termijn ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden, dient dit voorbereidingsbesluit binnen die termijn te worden opgevolgd door de formele bekendmaking van een wijziging of vaststelling van het omgevingsplan. Het is een grote uitdaging om binnen 1,5 jaar een wijziging/vaststelling van het omgevingsplan in werking te krijgen. Hiervoor dienen namelijk alle noodzakelijke onderzoeken afgerond te zijn en dient de economische uitvoerbaarheid vast te staan.

Niet beïnvloedbare risico's

Ondanks dat dit besluit wordt voorgesteld vanuit de inzet om de eerder uitgesproken ambities op deze locatie te realiseren, kan het nemen van een voorbereidingsbesluit desondanks een mogelijk negatieve invloed op de lopende onderhandelingen met initiatiefnemer. Het gevolg hiervan kan zijn dat dit initiatiefnemer ertoe beweegt de eerder verleende (niet onherroepelijke) vergunning voor een klein distributiecentrum te gebruiken. Dit beschouwen wij als zeer ongewenst. Daarnaast kan niet worden uitgesloten dat nadeelcompensatie (voorheen planschade) aan de orde zal zijn, zie daarvoor verder onder Kosten en dekking.

Kosten en dekking

Het nemen van een voorbereidingsbesluit betreft een administratieve maatregel waaraan geen kosten zijn verbonden. In de Omgevingswet is de systematiek van "aanhouden van omgevingsvergunningaanvragen" vervangen door de systematiek van "voorbeschermingsregels". Deze regels houden een verbod in om bepaalde activiteiten te ontplooiën en maken, vanaf het moment dat ze worden vastgesteld, per direct deel uit van het omgevingsplan. Het gevolg hiervan zou kunnen zijn (dat is niet op voorhand volledig uit te sluiten), dat beschermingsregels een grondslag zouden bieden voor een verzoek om nadeelcompensatie (voorheen planschade) op grond van artikel 15.1 Omgevingswet. Het (met succes) kunnen claimen van directe schade wordt daarmee naar voren gehaald. De aanspraak op en hoogte van een mogelijke schade zal nadat een verzoek om nadeelcompensatie is ingediend door een onafhankelijk adviesbureau worden vastgesteld.

Uitvoering

Het voorbereidingsbesluit wordt daags na het besluit kenbaar gemaakt en treedt diezelfde dag in werking. Het voorbereidingsbesluit dient binnen één jaar en zes maanden na publicatie opgevolgd te zijn door een bekendmaking van een (wijziging van het) omgevingsplan. Dit is nieuw in vergelijking met het oude recht. Onder het oude recht was het voldoende als er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. Als er met initiatiefnemer sluitende afspraken zijn gemaakt die de realisering van het Masterplan mogelijk maken zal aan de raad voorgesteld worden deze voorbeschermingsregels in te trekken.

Participatie

Gezien de strekking van het besluit is participatie niet aan de orde.

GEHEIMHOUDING OPGELEGD

Communicatie

Het voorbereidingsbesluit wordt op 24 september 2024 bekend gemaakt en treedt die dag in werking.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

Link naar werkingsgebied

Ter inzage gelegde stukken

Niet van toepassing.

Tilburg, 20 september 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

de secretaris,

de burgemeester,

GEHEIMHOUDING OPGELEGD

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

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

Besluit

1. met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels ten aanzien van de percelen in Kempenbaan-Oost, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie W, nummers 596 (ged.), 1030, 603 (ged.), 604 (ged.), 579 (ged.), 581 (ged.), 578 (ged.) 687, 686, 685, 542, 620, 619, 688, 786, 785, 1234, 626 (ged.) 1235, 1029 en 1028 een voorbereidingsbesluit, zoals bedoeld in artikel 4.14 van de Omgevingswet, te nemen. De gronden zijn aangegeven op de kaart met de IMRO-identificatienaam NL.IMRO.0855.VBTAM-2024001-e001 die het werkingsgebied van de voorbeschermingsregels vormen;
2. bij het voorbereidingsbesluit met het daarbij aangegeven werkingsgebied als voorbeschermingsregels in het omgevingsplan op te nemen:
 - a. het is verboden zonder omgevingsvergunning de gronden en bouwwerken te gebruiken (inclusief wijziging van het gebruik) en te (be)bouwen ten behoeve van functies die op grond van het omgevingsplan zijn toegestaan, maar ten tijde van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit nog niet plaatsvinden;
 - b. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder a verlenen voor het gebruik, het bouwen of het aanleggen, mits er sprake is van bedrijfsactiviteiten en onder de voorwaarden dat er sprake is van:
 - i. een naar het oordeel van het college van Burgemeester en wethouders volwaardig, op de situatie (inclusief de toekomstige situatie) toegesneden en volledig kruispunt met verkeerslichten, dat voorafgaand aan de ingebruikname van de aangevraagde activiteit op de weg Kempenbaan gerealiseerd zal zijn;
 - ii. een naar het oordeel van het college van Burgemeester en wethouders toereikende verkeersverbinding tussen de Kempenbaan en Koningshoeven die voorafgaand aan de ingebruikname van de aangevraagde activiteit gerealiseerd zal zijn;
 - iii. een goede ruimtelijke inpassing waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties waarbij in ieder geval voldaan wordt aan de kwalitatieve voorwaarden uit het raadsbesluit van 19 december 2022; en
 - iv. een participatieproces dat is doorlopen volgens de Richtlijn Omgevingsdialoog d.d. februari 2024 dan wel haar opvolger.
 - c. De overige in het omgevingsplan gestelde regels die in strijd zijn met deze voorbeschermingsregels blijven buiten toepassing.
3. in aanvulling op de indieningsvereisten van paragraaf 22.5.2. van het omgevingsplan (Bruidsschat) worden bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteiten gebruik, bouwen en/of aanleggen te eisen dat de volgende gegevens en bescheiden worden verstrekt:
 - een onderbouwing waarbij in ieder geval onderbouwd is dat voldaan wordt aan de voorbeschermingsregels.
4. dit besluit in werking te laten treden op de dag waarop het bekend is gemaakt.

Aldus vastgesteld in de ~~openbare~~ vergadering van 23 september 2024.

de griffier,

de voorzitter,