

Collegeadvies vaststellen wijzigingsplan "Stadsrand Dalem - Reeshofweide 2013, 1e wijz. (Spaubeekstraat 201)"

Ruimte

Aanleiding

Op 31 mei 2016 hebben wij besloten om de Stadsrand Dalem verder te vullen met bedrijven en dat uitbreiding van het sportcomplex van TSV Gudok niet meer aan de orde is. In praktijk blijkt het lastig om dit te realiseren, aangezien op een deel van de gronden slechts beperkte bouwmogelijkheden gelden. Zo mag op grond van het geldende bestemmingsplan "Stadsrand Dalem - Reeshofweide 2013" voor het hier aan de orde zijnde deel maximaal 5% van de gronden bebouwd worden, waarbij de bouwhoogte is gemaximeerd op 5 meter.

Daarom is een ontwerp wijzigingsplan opgesteld om de aanduiding 'sportveld' te verwijderen waardoor de maximale bouwhoogte 12 meter wordt en het bebouwingspercentage 70 %.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn 2 zienswijzen ingediend.

Advies

1. Het wijzigingsplan "Stadsrand Dalem - Reeshofweide 2013, 1e wijz. (Spaubeekstraat 201)" gewijzigd vast te stellen en daarmee de ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren.
2. De wijzigingen vast te stellen conform de 'staat van wijzigingen wijzigingsplan Stadsrand Dalem - Reeshofweide 2013, 1e wijz. (Spaubeekstraat 201)";
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen.

Argumenten

1.1 Met deze wijziging wordt de gewenste invulling met andere functies mogelijk gemaakt

Op 31 mei 2016 hebben wij besloten de Stadsrand Dalem verder in te vullen met bedrijven en om niet over te gaan tot de aanleg van een vierde veld bij TSV Gudok. Om de gewenste invulling van de Stadsrand Dalem met bedrijven daadwerkelijk te kunnen realiseren, dient de in het moederplan opgenomen aanduiding 'sportveld' op de gronden binnen het plangebied verwijderd te worden. Deze aanduiding leidt namelijk tot een dusdanige beperking van de bebouwingmogelijkheden, dat deze gronden niet voor andere functies uitgegeven kunnen worden.

1.2 Het groepsrisico kan worden verantwoord

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van het spoortraject 'Breda - Tilburg' en van de Burgemeester Letschertweg (N260). Door de voorgenomen wijziging worden de bouwmogelijkheden binnen het plangebied verruimd, waardoor de mogelijkheid ontstaat dat zich meer personen binnen deze invloedsgebieden kunnen vestigen. Uit een beschouwing van het aspect 'externe veiligheid' blijkt, dat deze toename acceptabel is en dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt. Daarnaast is invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht.

1.3 Omgevingsdialoog

De gronden binnen het plangebied zijn in gemeentelijke eigendom. Dit geldt ook voor de direct aangrenzende gronden. Ter toepassing van de omgevingsdialoog zijn omwonenden met een bewonersbrief op de hoogte gebracht van enkele ontwikkelingen die zich afspelen in de stadsrand. Eén van de genoemde ontwikkelingen betreft de wens om de bouwmogelijkheden in een klein deel van de stadsrand te verruimen. In de bewonersbrief is aangegeven dat hiervoor een wijzigingsprocedure wordt doorlopen en dat het benodigde ontwerp wijzigingsplan wordt opgesteld. Daarnaast is voetbalvereniging TSV Gudok op de hoogte gesteld van het feit dat het wijzigingsplan wordt voorbereid.

1.4 De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Door 2 omwonenden zijn zienswijzen ingediend. De projectleider en planjurist hebben een overleg gehad met deze reclamanten. Men heeft met name bezwaren tegen de bouwhoogte waardoor men inkijk in de tuin vreest en daarnaast wil men inspraak in de vormgeving van de te bouwen gebouwen omdat het gebouw dat in de Stadsrand door Uniekboxen is gerealiseerd in hun ogen niet voldoet aan de gewenste beeldkwaliteit. Voor wat betreft de inkijk geldt dat de afstand tussen de grens van de uit te geven gronden en de percelen van de reclamanten minimaal 70 meter is. Bij een dergelijke afstand is nauwelijks sprake van inkijk. Bij nader inzien is een hoogte van 12 meter voor de beoogde bedrijfsgebouwen niet nodig. De hoogte kan verlaagd worden naar 10 meter. Daarnaast is het wijzigingsplan ten onrechte gelegd over de ontsluitingsweg, naar het Gudok terrein. De plangrens kan naar het westen opgeschoven worden. Voor wat betreft de verschijningsvorm is de Omgevingscommissie bevoegd en in de welstandsnota staan criteria voor binnenwijkse bedrijventerreinen.

2 Het plan moet aangepast worden n.a.v. de zienswijzen.

Naar aanleiding van de zienswijzen worden 2 aanpassingen doorgevoerd, de plangrens komt te liggen op de perceelsgrens van de uit te geven gronden en de maximale bouwhoogte wordt bepaald op 10 meter.

3 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

Er is geen exploitatieplan nodig, omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, zoals vermeld onder 'Kosten en dekking'

Kosten en dekking

Dit wijzigingsplan wordt vastgesteld ten behoeve van een door of in opdracht van de gemeente Tilburg te realiseren bedrijventerrein op gemeentelijke grond. De kosten van het bouwrijp maken en de door de gemeente te maken plan- en apparaatskosten zijn verzekerd door de gemeentelijke gronduitgifte in de grondexploitatie. Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan zullen eventuele planschadeclaims als gevolg van uitvoering van het bestemmingsplan ten laste komen van de algemene reserve grondexploitatie.

Daarmee is het kostenverhaal alsmede de financiële uitvoerbaarheid anderszins verzekerd en een exploitatieplan voor het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Vervolg

1. Het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en digitaal via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In die bekendmaking staat wat de beroepsmogelijkheden zijn.
2. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd in de Stadswinkel Centrum en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen.

Bijlagen

- Ontwerpwijzigingsplan
- Link naar digitaal plan: zie [deze link](#).
- Notitie behandeling zienswijzen
- Staat van wijzigingen

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Leon van Grinsven, telefoon 013 542 82 61