



GEMEENTE TILBURG

Collegebesluit vaststelling wijzigingsplan Bedrijvenpark Charlotte e.o. 2018, 1^e wijziging

Collegebesluit van 19-5-2020

Aanleiding

Er is een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan ingediend om het bedrijventerrein Charlotte met 1,4 ha uit te breiden. De initiatiefnemer (ontwikkelaar) heeft contacten met enkele partijen die concrete plannen hebben ontwikkeld om het terrein te ontwikkelen. In alle gevallen zijn het partijen, waarvoor een zekere schaalgrootte nodig is om optimaal te faciliteren. Voor deze partijen is de ontwikkeling van dit kavel cruciaal.

In het geldende bestemmingsplan Bedrijvenpark Charlotte e.o. 2018 (vastgesteld op 28 januari 2019) is voor het betreffende perceel sectie AE, nr. 735, plaatselijk bekend Swaardvenstraat, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de geldende bestemming Bos te wijzigen naar Bedrijventerrein in aansluiting op de al geldende bedrijfsbestemming.



Besluit

Het college:

1. Stelt het wijzigingsplan "Bedrijvenpark Charlotte 2018 e.o. 1^e wijziging" gewijzigd vast en verklaart de ingediende zienswijze gedeeltelijk gegrond;
2. Stelt de wijzigingen conform de 'staat van wijzigingen wijzigingsplan Bedrijvenpark Charlotte 2018 e.o. 1^e wijziging' vast;
3. Stelt geen exploitatieplan vast

Argumenten

1.1. Uitbreiding van het bedrijventerrein met 1,4 ha vergroot de uitgeefbaarheid van de gronden waardoor vraaggericht ontwikkeld kan worden.

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid van circa 1,4 hectare waardoor, indien dit nodig is, de marktkansen van de bedrijfsgronden nog verder vergroot kunnen worden. Door de toevoeging van 1,4 ha aan de recent opnieuw verkavelde bestaande gronden met een bedrijfsbestemming wordt de uitgeefbaarheid van de bedrijfsgronden verder vergroot.

1.2. De behoefte in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond.

Voor bedrijventerreinen in de regio Midden-Brabant wordt tot 2030 een uitbreidingsvraag verwacht van 175 tot 270 hectare; een jaarlijkse vraag van 13,5 tot 21 hectare (Stec Groep 2018). Het grootste deel daarvan komt voort uit de (grootschaligere) logistiek, chemische en voedingsmiddelenindustrie.

In Tilburg is alleen op Tradepark 58 nog substantiële uitbreidingsruimte (een kleine 10 ha). Op T58 zijn de kavels klein tot middelgroot. Gezien het feit dat Wijkevoort nog niet gereed is voor uitgifte, en ook de ontwikkeling van Zwaluwenbunders in elk geval tijdelijk tot een halt is gekomen; is het aanbod aan grootschalige kavels klein, zeker in vergelijking tot de grote vraag.

In 2016 is de afspraak gemaakt dat in Hart van Brabant bedrijventerreinen alleen vraaggericht ontwikkeld worden. Op Charlotteoord is hier op dit moment sprake van: de ontwikkelaar heeft contacten met twee partijen die concrete plannen hebben ontwikkeld om het terrein te ontwikkelen. In dit geval zijn het beide logistieke partijen, waarvoor een zekere schaalgrootte nodig is om optimaal te faciliteren. Partijen geven aan dat voor de ontwikkeling het kavel waarvoor de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen cruciaal is. Daarmee is de behoefte in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking aangetoond.

1.3. Er heeft regionale afstemming plaats gevonden.

Het regionaal afstemmingsoverleg in de regio Hart van Brabant (Werkgroep Werken) heeft plaatsgevonden en er zijn geen knelpunten geconstateerd.

1.4. Compensatie van NatuurNetwerkBrabant (NNB) heeft plaatsgevonden met het GS besluit van 8 januari 2019.

In het kader van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Charlotte e.o. 2018 (deel 2) hebben GS bij besluit van 8 januari 2019 een herbegrenzingsbesluit genomen t.a.v. het NatuurNetwerkBrabant (NNB) in het gebied. Daarin is ook al het kavel van de wijzigingsbevoegdheid meegenomen. De compensatie van het ter plaatse verwijderde NNB in het plangebied van het wijzigingsplan is daarmee al geregeld. Ook dit kavel maakt door aanpassing van de Verordening Ruimte geen deel meer uit van het NNB maar is nu aangeduid als bestaand stedelijk gebied.

1.5. De benodigde ontheffing voor het buizerdnest in het naastgelegen bosgebied is verleend.

Het wijzigingsplan kan worden vastgesteld nu de ontheffing voor de kap van de boom met het nest van een buizerd in het naastgelegen bosgebied is verleend. De bomen zijn vooraf aan de start van het broedseizoen verwijderd.

1.6. Er is geen sprake van negatieve effecten op de voor enig Natura 2000-gebied geformuleerde instandhoudingsdoelstellingen mits de bedrijfsbestemming beperkt wordt tot logistiek.

Uit de uitgevoerde en bijgevoegde stikstofdepositieberekening (Aeriusberekening) die specifiek is opgesteld voor en uitsluitend uitgaat van logistieke bedrijvigheid terplaatse, blijkt dat er geen sprake is van een relevante toename aan stikstofdepositie ter plaatse van voor stikstof gevoelige Natura 2000 gebieden ten gevolge van de aanleg en het gebruik van het bedrijfsgebouw voor logistieke bedrijvigheid in dit wijzigingsplan. Hiermee vormt stikstof in het kader van de Wet natuurbescherming geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

1.7. Met de provincie is overleg gevoerd over het ontwerp-wijzigingsplan.

Op 13 juni 2019 is het concept ontwerp wijzigingsplan besproken met de provincie en akkoord bevonden indien de regio instemt. De regio heeft ingestemd. De provincie heeft geen zienswijzen ingediend.

1.8. De uitgevoerde omgevingsdialoog heeft niet geleid tot een gewijzigd plan.

Op 13 mei 2019 is een inloopavond gehouden over dit ontwerp-wijzigingsplan. De avond is door 9 personen bezocht. De tijdens de avond gegeven reacties/vragen hebben voornamelijk betrekking op het bosgebied tussen de Dongenseweg en het perceel met de bedrijfsbestemming conform het bestemmingsplan Bedrijvenpark Charlotte e.o. 2018 (deel 2). Ondanks dat dit bosgedeelte deel uitmaakt van het NNB en de

bestemming bos heeft, willen bewoners graag de garantie van de gemeente dat dit bos in de toekomst als bos behouden blijft. Tijdens de avond is aangegeven dat dit bosperceel als onderdeel van het NNB een beschermde status heeft en dat toekomstige wijziging naar bedrijventerrein, niet zonder procedures mogelijk is en nu ook niet te verwachten valt. Aangegeven is dat extra bescherming in de vorm van een gemeentelijke toezegging daardoor geen toegevoegde waarde heeft.

Daarnaast vrezen bewoners voor meer verkeer op de Dongenseweg/Swaardvenstraat. De gestelde vragen zijn tijdens de avond door vertegenwoordigers van de gemeente en ontwikkelaar beantwoord.

Het conceptplan is niet aangepast naar aanleiding van de omgevingsdialoog.

1.9. De ingediende zienswijze leidt tot gedeeltelijke aanpassing van het wijzigingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 5 augustus 2019 tot en met maandag 16 september 2019 ter visie gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend. Kort samengevat zijn reclamanten van mening dat er sprake is van overtreding van de Wet Natuurbescherming. De ingediende zienswijze is deels gegrond (voor wat betreft het onderdeel vliegroute vleermuizen) en voor het overige ongegrond. Het wijzigingsplan zal worden aangevuld met een gebruiksverbod voor het gebruik van gronden en bouwwerken als Bedrijventerrein zolang geen vleermuisvriendelijke buitenverlichting is gerealiseerd. Verwezen wordt naar de bij deze nota gevoegde nota van zienswijzen.

2.1. Het plan moet aangepast worden naar aanleiding van de zienswijze.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt een wijziging/aanvulling in de regels doorgevoerd, namelijk een gebruiksverbod voor het gebruik van gronden en bouwwerken als Bedrijventerrein zolang geen vleermuisvriendelijke buitenverlichting is gerealiseerd.

2.2. Het plan moet aangepast worden naar aanleiding van een ambtshalve wijziging.

Uitsluitend voor logistieke bedrijvigheid is door middel van een Aeriusberekening aangetoond dat er geen sprake is van een relevante toename aan stikstofdepositie ter plaatse van voor stikstof gevoelige Natura 2000 gebieden ten gevolge van de aanleg en het gebruik van het bedrijfsgebouw. De brede bedrijfsbestemming (Bedrijventerrein) uit het moederplan wordt in de regels dan ook zodanig aangepast dat deze bedrijfsbestemming uitsluitend ingevuld mag worden met logistieke bedrijvigheid.

3.1. 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

De ontwikkeling van het bedrijventerrein incl. deze wijzigingsbevoegdheid betreft een grondexploitatie, waarvan de gronden in eigendom van de gemeente zijn. Met een particuliere partij is een verkoopovereenkomst gesloten met betrekking tot de verdere uitwerking van het gebied inclusief het plangebied van de wijzigingsbevoegdheid. Met de verkoop van de grond zijn de kosten van de grondexploitatie gedekt. Bovendien hoeven er naast het wijzigingsplan geen aanvullende eisen gesteld te worden in een exploitatieplan omdat deze afspraken zijn geborgd in de anterieure overeenkomst.

Aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering en het opstellen van eisen en regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid Wro niet noodzakelijk is, is geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro opgesteld.

Indien er naar aanleiding van onderhavig bestemmingsplan uitkeringen moeten worden verricht ten aanzien van verzoeken om tegemoetkoming in planschade (artikel 6.1 Wro), dan worden deze ten laste van de algemene reserve grondexploitatie gebracht.

Gelet op het bovenstaande is dit wijzigingsplan economisch uitvoerbaar.

Vervolg

1. Het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan Bedrijvenpark Charlotte e.o. 1^e wijziging wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In die bekendmaking staat wat de beroepstermijnen zijn.
2. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd in de Stadswinkel Centrum en digitaal via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen.

Bijlagen

- Ontwerpwijzigingsplan Bedrijvenpark Charlotte e.o. 2018 (1^e wijziging)
- Link naar digitale plan: <https://0855.ropubliceer.nl/?phID=3DFE40D8-A451-4C30-8E99-B4E40F3D60AA>

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Dorine Kersten, telefoon 013 542 89 85