

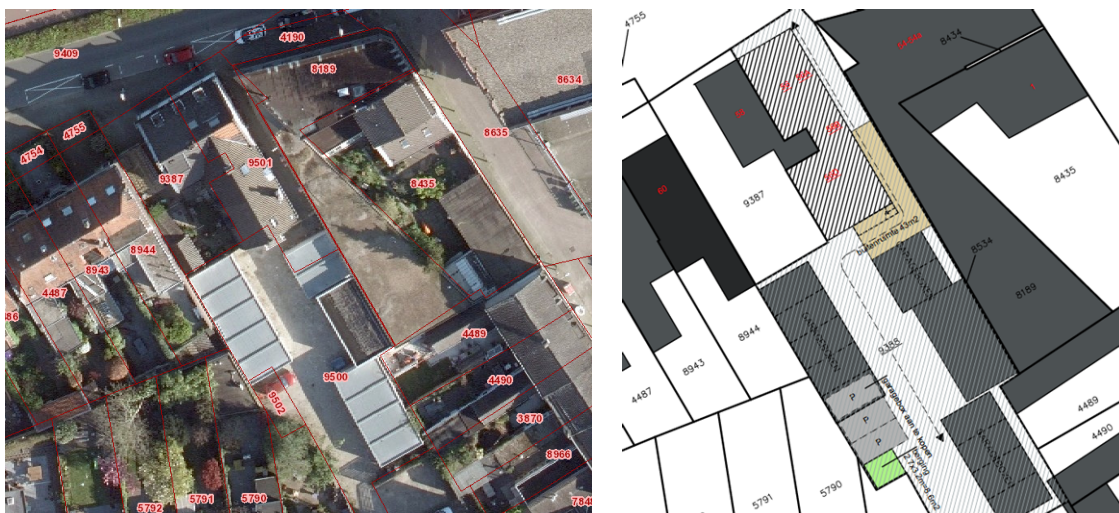
Vaststellen wijzigingsplan 'Hoogvenne Armhoef 2007, 1e wijziging (Sporlaan 56)'

Collegebesluit van 17 november 2020 - 25

Aanleiding

Er is een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan ingediend voor de locatie Sporlaan 56 te Tilburg. De ontwikkelaar wil in het bestaande pand vier appartementen realiseren. Maar, omdat voor deze locatie volgens het geldende bestemmingsplan Hoogvenne Armhoef 2007 een bijzonder bouwregime geldt, is het niet mogelijk om te bouwen ten behoeve van deze appartementen. Het gebruik van de locatie voor appartementen is wel toegestaan. Het bestemmingsplan Hoogvenne Armhoef 2007 kent voor het college de bevoegdheid om met behulp van een wijzigingsplan de aanduiding 'bijzonder bouwregime' te verwijderen. Het plangebied omvat het object aan de Sporlaan 56 met daarbij een deel van het achtergelegen terrein. Dit terrein is ingericht met garageboxen en losse parkeerplaatsen. Twee van deze losse parkeerplaatsen worden, naast één garagebox, toegekend aan de ontwikkeling. Kadastraal gaat het om de percelen Tilburg, sectie B, nummers 9501 en 9502.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn vier zienswijzen ingediend.



Besluit

Het college besluit:

1. De ingekomen zienswijzen deels niet-ontvankelijk en deels ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren overeenkomstig de nota van zienswijzen;
2. Het wijzigingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1. Drie van de vier indieners van een zienswijze zijn geen belanghebbende en de zienswijze van de indiener die wél ontvankelijk is, is ongegrond.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze zes weken was het voor belanghebbenden mogelijk om een zienswijzen in te dienen. Een belanghebbende is, kort gezegd, iemand wiens belang rechtstreeks bij het besluit is geraakt. In de nota van zienswijzen (bijlage 1) staat beschreven dat in drie van de vier gevallen er geen sprake is van een rechtstreeks belang bij dit besluit. Omdat

uit de zienswijzen valt op te maken dat omwonenden met name vragen hebben over de ontwikkeling, is ervoor gekozen om in de nota zienswijzen toch kort in te gaan op de zienswijzen om zo meer informatie te geven over het hoe en waarom. Formeel wordt er echter geen besluit genomen over deze zienswijzen.

De vierde zienswijze is wel ontvankelijk, maar moet ongegrond worden verklaard. De zienswijzen richt zich met name op een stuk handhaving rondom wat er wel en niet mag op het terrein achter de Spoorlaan 56.

2.1. Het gaat om een wenselijk initiatief.

Op het perceel aan Spoorlaan 56 is al langere tijd geen bedrijf meer gevestigd. Volgens de 'Structuurvisie Linten in de Oude Stad' valt het plangebied in de categorie 'Bedrijvige Linten'. Daaraan koppelt het beleid een Centrum-stedelijke ontwikkeling, die zich onderscheidt van de 'Rustige Linten', waar de nadruk ligt op (grondgebonden) wonen. Binnen 'Bedrijvige Linten' wordt menging van wonen en werken voorgestaan. Bij het dynamische karakter en het hoge voorzieningenniveau past verdichting en stapeling. Het plan voldoet daaraan met een combinatie van middelgrote appartementen en een werkruimte.

2.2. Er kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld

Voor zowel het geluid afkomstig van de Spoorlaan (wegverkeer) als het spoor (railverkeer) is er sprake van een overschrijding van de van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarde. Voor het railverkeer wordt de maximale toelaatbare grenswaarde overschreden. In beide gevallen zijn geluidreducerende maatregelen aan de bron (weg en rail) niet reëel. Vandaar dat gekozen wordt voor een hogere waarde. Voor het railverkeer worden wel nadere voorwaarden gesteld in de vorm van een dove gevel. Op de verbeelding en in de regels is dit nader aangeduid, waardoor bij de omgevingsvergunning hieraan getoetst kan worden.

Het ontwerpbesluit heeft tegelijk met het ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegen. Belanghebbenden hebben gedurende deze termijn zienswijzen in kunnen dienen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ingediend. De betreffende indiener is belanghebbende. De ingediende zienswijze ziet inhoudelijk niet op het hogere waardebesluit, maar alleen op de ontwikkeling zelf. De zienswijze tegen het (ontwerp)besluit hogere waarde is daarom ongegrond en het besluit hogere grenswaarde is in mandaat genomen (bijlage 2).

Kosten en dekking

De ontwikkelaar heeft een factuur voor de leges voor een planwijziging betaald. Daarnaast heeft de gemeente met hem een exploitatieovereenkomst gesloten (inclusief vergoeding bovenwijks) en overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan (in ontwerp) vast te stellen.

Vervolg

- Het vastgesteld wijzigingsplan 'Hoogvenne Armhoef 2007, 1^e wijziging (Spoorlaan) en het besluit hogere grenswaarde worden zes weken ter inzage gelegd in Stads Kantoor 6, Spoorlaan 181, in de centrale hal op de begane grond en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. Dit wordt gepubliceerd in de Staatscourant en het gemeenteblad (beide digitaal en te raadplegen via www.overheid.nl);
- Belanghebbenden kunnen hoger beroep instellen tegen beide besluiten bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen
2. Besluit hogere grenswaarde
3. Link naar [ontwerpwijzigingsplan >>](#)

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Gijs Bakkers, telefoon 013 542 80 37