



Vaststellen wijzigingsplan Spoorzone, 1^e wijziging (Fraterstraat 1)

Collegebesluit van 20 juni 2023 - 10

Aanleiding

Er is een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan “Spoorzone” ingediend voor de locatie aan de Fraterstraat 1 te Tilburg. Deze ontwikkeling beoogt een bebouwingsvlak toe te kennen aan dit perceel. Met het wijzigingsplan wordt de uitbreiding van deze woning voor mantelzorg en het realiseren van een bed & breakfast op dit perceel mogelijk gemaakt, waarbij de bestaande boom op het erf behouden blijft. Dit plan past niet rechtstreeks in het bestemmingsplan “Spoorzone”. Dit bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om via het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid hieraan mee te werken. Daarom is dit ontwerp wijzigingsplan opgesteld. Het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van maandag 20 maart tot en met maandag 1 mei 2023. Er zijn gedurende de periode van terinzagelegging geen zienswijzen ingediend.

Besluit

Het college stelt het wijzigingsplan Spoorzone, 1e wijziging (Fraterstraat 1) vast, waarmee een bebouwingsvlak wordt toegekend aan het perceel om de uitbreiding van de woning voor mantelzorg en het realiseren van een bed & breakfast mogelijk te maken.

Argumenten

1. Het initiatief omvat een technische wijziging dat in de toekomst een wenselijke functie binnen de gebiedsontwikkeling tussen Spoorzone en Museumkwartier mogelijk maakt.

Met het toekennen van het bebouwingsvlak op het betreffende perceel zijn – binnen de mogelijkheden van de bebouwingsvoorschriften – op een later moment uitbreidingen mogelijk. De beoogde plannen richten zich op het uitbreiden van de woning ten behoeve van mantelzorg enerzijds en het bouwen van een bed & breakfast aan de straatzijde anderzijds. Een bed & breakfast sluit aan bij de mogelijkheden die de huidige bestemming ‘Gemengd’ in onze plansystematiek biedt. Daarnaast wordt met het opnemen van een bebouwingsvlak op het perceel een gat in de bebouwing gevuld en komt dit ten goede aan de verfraaiing van het straatbeeld (zie figuur 3 en 4).

2. Het plan voldoet aan het gemeentelijk accommodatiebeleid voor nieuwe logies-initiatieven.

Een nieuw logies-initiatief kan worden gefaciliteerd wanneer het een initiatief betreft dat voldoet aan (minstens) één van de aspecten genoemd in het besluit van 26 januari 2016 *Actualisatie Verblijfsaccommodatiebeleid*. In dit geval wordt aan de voorwaarde voldaan in die zin dat het gaat om een klein initiatief (bandbreedte 4-10 kamers) dat gevestigd is in een woonhuis of bijhuis en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis (bed & breakfast).

3. Het bestemmingsplan Spoorzone biedt de mogelijkheid aan het plan mee te werken

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid om een bebouwingsvlak aan dit perceel toe te kennen onder de voorwaarde dat de benodigde parkeerplaatsen voor het binnen de bestemming ‘Gemengd-1b’ gerealiseerde zorgcentrum Joannes Zwijzen op alternatieve wijze is opgelost. Op het perceel zijn geen parkeerplaatsen ten behoeve van het zorgcentrum aanwezig en de benodigde parkeerplaatsen zijn op een alternatieve wijze opgelost. Hierdoor kan de wijzigingsbevoegdheid worden toegepast.

4. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Breda – Tilburg en het toxisch invloedsgebied van de Rijksweg A58/N65. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld.

5. De omgevingsdialoog is zorgvuldig doorlopen en heeft niet geleid tot aanpassingen.

Op 12 oktober 2022 zijn ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialoog de omwonenden schriftelijk op de hoogte gebracht van de plannen. Er is nadere toelichting gegeven middels tekst, foto's en tekeningen en daarnaast een motivering van de plannen. Tevens is de gelegenheid gegeven om binnen twee weken na dagtekening van de brief te reageren. Hier zijn geen schriftelijke reacties op gekomen.

6. Het waterschap De Dommel stemt in met de ontwikkeling en vraagt om ambtshalve een waterparagraaf toe te voegen aan de plantoelichting.

Het plan heeft geen invloed op het oppervlaktewatersysteem in beheer bij waterschap De Dommel. Het waterschap heeft verzocht om ambtshalve een waterparagraaf toe te voegen aan de plantoelichting – om duidelijk te maken of er sprake is van toename van het verhard oppervlak – met tevens een beschrijving van de toekomstige situatie, zodat duidelijk is welke wijzigingen er plaats zullen vinden in het plangebied. Deze paragraaf is inmiddels opgenomen in het vast te stellen plan.

Kosten en dekking

De gemeentelijke plan- en apparaatskosten zijn gedekt doordat de initiatiefnemer leges betaald. Ook eventuele schade als gevolg van dit bestemmingsplan is gedekt, doordat een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer is gesloten. Op basis van die overeenkomst wordt eventuele schade door de initiatiefnemer vergoed.

Vervolg

- Het vastgesteld wijzigingsplan 'Spoorzone, 1^e wijziging (Fraterstraat 1) wordt 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 tevens gepubliceerd in het gemeenteblad (digitaal te raadplegen via www.overheid.nl);
- Belanghebbenden kunnen hoger beroep instellen tegen het besluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

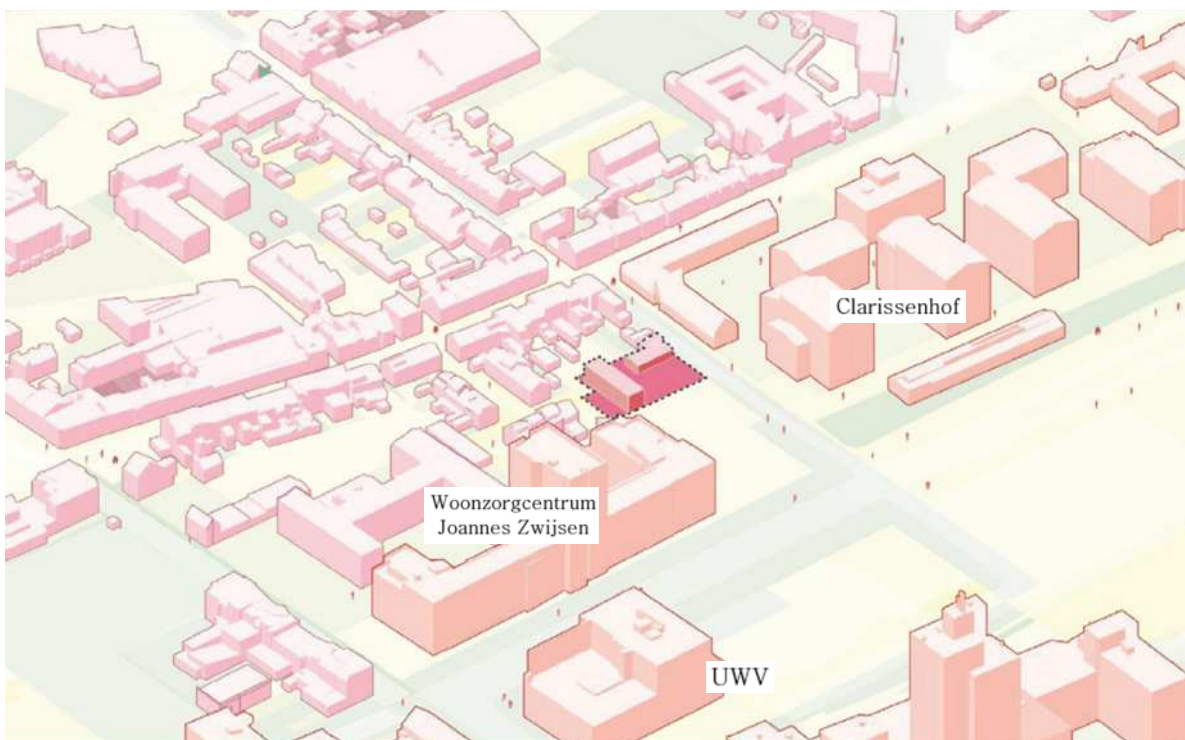
Bijlagen

* Ontwerp wijzigingsplan Spoorzone, 1^e wijziging (Fraterstraat 1), verbeelding en regels

* Link naar [digitaal plan >>](#)



Figuur 1 – Fraterstraat 1 : Bestaand hoofdgebouw



Figuur 2 – Fraterstraat 1 : Huidige situatie perceel



Figuur 3 : Vogelvluchtfoto van het perceel vanaf het westen (straatzijde)



Figuur 4 : Verbeelding inclusief bouwplan met het hoofdgebouw (bruin) en de uitbreiding t.b.v. mantelzorg (groen) en de uitbreiding aan de straatzijde aansluitend (rood) tezamen in het bouwvlak.



Figuur 5 : Beoogde bogenstructuur voor de uitbreiding aan de straatzijde met ruimte voor groen als vervanging van de bestaande erfafscheiding van de Fraterstraat.

Portefeuillehouder: Wethouder Van der Pol
Behandelend ambtenaar: Ruimte, M. van Luffelen