

## **Raadsvoorstel Gewijzigde Vaststelling bestemmingsplan Stappegoor 2013**

### **Aanleiding**

Het ontwerp bestemmingsplan Stappegoor 2013 heeft ter inzage gelegen van 12 augustus 2013 tot en met 23 september 2013. Er zijn 100 zienswijzen ingediend.

### **Beoogd effect/ bestuurlijk kader**

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van Nieuw Stappegoor mogelijk conform de besluiten van de gemeenteraad van 19 maart 2012 en 3 december 2012. Als dit bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de gewenste omgevingsvergunningen worden verleend en voldoet de gemeente aan de actualisatieplicht voor bestemmingsplannen voor dit gebied

### **Achtergronden**

#### *Historie*

Op 19 maart 2012 heeft de raad besloten om de ruimtelijk/functionele koers te wijzigen voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied van Stappegoor. Tevens is opdracht gegeven om het detailhandelsbeleid te wijzigen en de herziening van het bestemmingsplan voor te bereiden.

Op 3 december 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Aanvullende Overeenkomst met het Consortium Stappegoor. Tevens heeft de raad geconstateerd dat realisatie van een supermarkt XL in Stappegoor niet zal leiden tot een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur in Tilburg. In de besluitvorming zijn de rapporten van Bureau Stedelijke Planning, BRO en EIM/Panteia over de ruimtelijke effecten van de komst van een XL supermarkt naar Stappegoor vergeleken en gewogen.

Sindsdien is op 24 juni 2013 de Visie Detailhandel Tilburg vastgesteld.

#### *Bestemmingsplan*

Het plangebied bevat het gebied gelegen tussen de A58, de Goirleseweg, de Ringbaan Zuid en de Tatrweg/Abcovenseweg. In verband met de milieuproblematiek is een strook grond ten oosten van de Tatrweg en een strook grond ten westen van de Goirleseweg in het plan opgenomen.

Het plan kent een ontwikkeldeel en een beheerdeel. Het ontwikkeldeel bevat twee woongebieden en de locatie voor de XL supermarkt c.a. De twee woongebieden betreffen een woongebied voor circa 420 woningen achter de woningen aan de Goirleseweg en een woongebied voor circa 190 woningen op het terrein van de voetbalvereniging Ons Vios / de gemeentewerf aan de Tatrweg.

In 2006 is voor een groot deel van het plangebied een vrijstelling verleend op grond van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op grond van deze vrijstelling zijn de bioscoop, de sporthal (T-kwadraat) en de ijsbaan (Ireen Wüstbaan) gerealiseerd. Deze gebouwen zijn opgenomen in dit plan als bestaand waarbij aangesloten is bij de mogelijkheden die de artikel 19 vrijstelling boden.

De rest van het gebied is het beheerdeel. Daar zijn op basis van de geldende bestemmingen en het bestaande gebruik bestemmingen toegekend. Omdat voor het gehele gebied bestemmingsplannen gelden die ouder zijn dan 10 jaar wordt met de vaststelling van het bestemmingsplan ook (vertraagd) voldaan aan de actualisatie plicht.

Het plan maakt dus de volgende ontwikkelingen mogelijk:

2 gebieden met de bestemming woongebied. Hier kunnen maximaal 610 woningen gebouwd worden (er is een afwijkingsbevoegdheid in het plan opgenomen om dit aantal met maximaal 10% te verhogen). Het betreft in beginsel grondgebonden woningen. 15% van het aantal woningen kan gerealiseerd worden als gestapelde woning.

De maximale hoogte van de woningen (ook gestapeld) is gesteld op 11 meter (met een afwijkingsmogelijkheid tot 13 m.) Deze maximaal toelaatbare hoogte is bepaald door de geluidbelasting die over het gebied ligt als gevolg van de geluidszones van de omliggende wegen (A58, Ringbaan Zuid, Stappegoorweg). Voor een deel van de woningen in het plangebied is een hogere waarde verleend vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Het plan kent de verplichting om vóór de oplevering van de woningen een geluidwal/scherm langs de A58 op te richten met een minimale hoogte van 12 meter. Tevens moet op een aantal plaatsen, zowel in de woonwijk in de zuidwest hoek als in de noordoosthoek, eerst afschermdende bebouwing worden gerealiseerd (zgn. eerstelijnsbebouwing) ter afscherming van de daarachter op te richten grondgebonden woningen.

Omdat het gebied ook nog geluidbelasting ondervindt van omliggende sportvoorzieningen (bijv. Stadion Willem II) is bepaald dat alle woningen een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte moeten hebben. Verder is de bestemmingsregeling zodanig dat de verkaveling binnen de bouwvlekken flexibel is.

Om de milieuhinder van omliggende sportvoorzieningen binnen de wettelijk toelaatbare normen te houden zijn afstanden (gebaseerd op bestaande milieuvergunningen en de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering) opgenomen tussen wonen en sport.

Voor een XL supermarkt is een vlak met een bestemming Detailhandel opgenomen. Hierbij is bepaald dat ter plaatse alleen een supermarkt mag komen en geen andere vorm van detailhandel. De maximaal toegestane oppervlakte van de supermarkt bedraagt 4500 m<sup>2</sup> bvo. Daarboven mag er in het ontwerpbestemmingsplan 1500 m<sup>2</sup> aan commerciële voorzieningen worden gerealiseerd in de vorm van horeca (tot en met categorie 2) en dienstverlening .

Het ontwerpbestemmingsplan kent 3 gebieden met een wijzigingsbevoegdheid. Bij de supermarkt XL kan de bruto vloeroppervlakte vergroot worden tot 10.000 m<sup>2</sup> (geen extra detailhandel). Rond het stadion van Willem II is ervoor gekozen om een sportbestemming op te nemen waarbij op basis van de geldende artikel 19 WRO vrijstelling de bestaande planologische situatie via een wijziging wordt opgenomen (14.000 m<sup>2</sup> commercieel). Tot slot is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Sport voor het gebied ten westen van de bioscoop (gedeeltelijk) te wijzigen in Verkeer en Verblijf om hier parkeren mogelijk te maken.

## Voorstel

1. Het bestemmingsplan Stappegoor 2013 gewijzigd vast te stellen en daarmee
  - 1.1. De ingebrachte zienswijzen onder 3, 85 en 94 gegrond te verklaren.
  - 1.2. De ingebrachte zienswijzen onder 81, 93 en 96 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
  - 1.3. De overige ingebrachte zienswijzen onder 1, 2, 4 t/m 80, 82 t/m 84, 86 t/m 92, 95 en 97 t/m 99 ongegrond te verklaren.
  - 1.4. De “staat van wijzigingen bestemmingsplan Stappegoor 2013” vast te stellen.
2. Coördinatieregeling m.b.t. de omgevingsvergunning voor de XL supermarkt toe te passen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Crisis en herstelwet van toepassing te verklaren.
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

## Argumenten

### *1.1. Deze ontwikkeling is wenselijk*

Dit plan is wenselijk om de door de raad beoogde ontwikkeling van het gebied Stappegoor mogelijk te maken en daarmee te voldoen aan de overeenkomsten die met het Consortium Stappegoor zijn gesloten. Voorts is het wenselijk om voor het gehele gebied te beschikken over een actueel bestemmingsplan.

### *1.2. en 1.3 Er zijn zienswijzen ingediend waarvan 3 zienswijzen gegrond zijn en 97 gedeeltelijk gegrond/ongegrond zijn.*

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 100 schriftelijke zienswijzen ingediend die ontvankelijk zijn. Voor een samenvatting van de zienswijzen en reactie hierop van de gemeente wordt verwezen naar de bijlage 'notitie behandeling zienswijzen'.

### Samenvatting zienswijzen

De zienswijzen hebben met name betrekking op het parkeren t.b.v. de XL supermarkt de verkeersontsluiting van het gebied, de strijdigheid van de XL supermarkt met de ladder van duurzame ontwikkeling (artikel 3.1.6. Bro) en met het detailhandelsbeleid, de oppervlakte aan horeca bij de XL supermarkt, de aantasting van privacy van omwonenden van de toekomstige woongebieden, hinder voor omwonenden en het niet beschermen van bomen in het bestemmingsplan.

### *Parkeren*

Hoewel in het ontwerpbestemmingsplan de gronden binnen (nagenoeg) alle bestemmingen ook bestemd zijn voor parkeervoorzieningen wordt er m.b.t. parkeren een aanpassing in het plan voorgesteld. Ten behoeve van het parkeren voor de supermarkt XL zijn een aantal varianten in beeld. Die varianten zijn al mogelijk gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan m.u.v. de variant achter de bioscoop. Hiervoor was in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Inmiddels zijn de hiervoor benodigde onderzoeken uitgevoerd en wordt voor deze locatie voorgesteld naast de bestemming Sport ook de functieaanduiding parkeerterrein (pt) op te nemen, zodat daar een parkeerterrein van circa 450 parkeerplaatsen gerealiseerd kan worden. Bij de te verlenen omgevingsvergunning voor de XL zal de definitieve parkeeroplossing opgenomen worden.

### *Verkeer*

Uit verkeersonderzoeken is gebleken dat als de ontwikkelingen in het Stappegoorgebied worden gerealiseerd er maatregelen getroffen moeten worden op de kruising van de Stappegoorweg en de Ringbaan zuid en op de rotonde bij de Professor Goossenslaan. De gemeente zorgt voor eigen rekening voor aanpassingen op de kruising met de Ringbaan Zuid. Deze aanpassingen zijn grotendeels aan de autonome ontwikkeling toe te schrijven, maar eerder noodzakelijk tengevolge van de komst van de XL. Deze maatregelen zijn op z'n vroegst in 2017 nodig. Deze maatregelen zullen worden afgestemd op de resultaten van de ringbaanstudie. Maatregelen aan de rotonde Prof. Goossenslaan zijn nodig omstreeks 2015 vóór de opening van de XL. De te nemen maatregelen houden een rechtstreeks verband met de realisatie van de XL supermarkt met commerciële ruimten door het Consortium Stappegoor. Op dit moment wordt nog onderhandeld over de financiering van de rotonde c.a. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan op 2 december 2013 moet hier duidelijkheid over zijn.

### *Artikel 3.1.6.Bro/onderbouwning supermarkt XL*

Met betrekking tot deze zienswijzen is aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd aan te geven of deze zienswijzen aanleiding geven om de ruimtelijk economische analyse van 12 juli jl. aan te passen. Het bureau heeft daarop gereageerd en komt tot de conclusie dat de zienswijzen daartoe geen aanleiding geven. De notitie van BSP is als bijlage opgenomen bij de notitie behandeling zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Stappegoor 2013.

### *Bomen*

Voor de bomen achter de woningen aan de Goirleseweg is een bestemming Groen opgenomen om de aldaar aanwezige eerste bomenrij te beschermen. Hiermee is uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 19 maart

2012 om na te gaan of de bescherming van de bomenrij aan de Goirleseweg op enigerlei wijze kan worden vastgelegd. Met de bewoners van de Goirleseweg heeft meermalen overleg plaatsgevonden. Omwille van de planflexibiliteit is er verder voor gekozen om geen bomen als te behouden in het bestemmingsplan vast te leggen. Welke bomen feitelijk behouden blijven en welke gerooid worden, wordt bij de verdere uitwerking / vormgeving van de verkavelingsplannen bezien. Om het belang van groen en bomen in het gebied te borgen is door het Consortium Nieuw Stappegoor een bomenvisie opgesteld die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. Omdat het plan over een groot aantal jaren en in fases ontwikkeld gaat worden kan op dit moment niet vastgelegd worden welke bomen gehandhaafd kunnen worden. Wel is duidelijk welke bomen van waarde zijn. Gedurende het ontwikkelingsproces zal telkens opnieuw bekeken worden welke bomen in de dan aan bod zijnde fase ingepast kunnen worden. Voor de ontwikkelaar is het immers ook van belang dat het gebied voldoende kwaliteit bezit en groen speelt daar een belangrijke rol in. De Bomenverordening is ook voor dit plan van toepassing. Voor bomen die voor uitvoering van het verkavelingsplan gerooid worden, moet een kapvergunning aangevraagd worden. Een kapvergunning is overigens ook noodzakelijk als er (bouw)werkzaamheden worden uitgevoerd dicht bij een boom in geval het de vitaliteit van de boom bedreigt. Bij die gelegenheid zal beoordeeld worden of dit verantwoord is in verband met de waarde van de betreffende bomen. In artikel 9 van de Bomenverordening is bepaald dat het college een herplantplicht kan opleggen bij de afgifte van een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen. Ook kan de verplichting opgelegd worden voorzieningen te treffen waardoor die bedreiging wordt weggenomen dan wel de verplichting opgelegd worden een bomen-effectanalyse op te stellen.

#### *1.4 Staat van wijzigingen.*

Naast de wijzigingen ten gevolge van gegrondverklaring van een deel van de zienswijzen zijn in de staat van wijzigingen ambtshalve wijzigingen van ondergeschikte aard opgenomen. Het betreft hier onder andere aanduidingen op de verbeelding en de legenda en het regelen van de bestaande horeca bij het Willem II stadion. Voorgesteld wordt ook de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen oppervlakte aan horeca bij de XL supermarkt van 1500 m<sup>2</sup> terug te brengen tot 500 m<sup>2</sup>.

#### *Er zijn hogere grenswaarden vastgesteld*

Het college heeft hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder voor zowel de oost- als de westvlek vastgesteld en daarbij de hiertegen ingediende zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaard.

#### *2. Coördinatieregeling*

Het consortium heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de supermarkt XL c.a.. De ontwerp omgevingsvergunning is gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn ook zienswijzen ingediend. Hierover beslist het college na vaststelling van het bestemmingsplan. De beoordeling van deze zienswijzen zijn afgestemd met de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Als de omgevingsvergunning wordt verleend zal deze gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Door op deze wijze de besluitvorming van bestemmingsplan en omgevingsvergunning te coördineren wordt een versnelling van de vergunningverlening bewerkstelligd.

#### *3. Het kostenverhaal is op een andere wijze geregeld*

Voor dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarom is geen exploitatieplan nodig.

#### *4. Toepassing Crisis- en herstelwet*

Toepassing van de Crisis- en herstelwet is mogelijk omdat er meer dan 11 woningen gebouwd worden. Het voordeel van toepassing van de Crisis- en herstelwet is onder andere dat de beroepsprocedure maximaal 6 maanden duurt.

#### *5. Omdat het wenselijk is dat de ontwikkeling snel van start gaat, vragen we GS om instemming met vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan*

Als we dit niet doen moeten we eerst 6 weken wachten voordat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd.

## Risico's

1. Het risico bestaat dat een of meerdere indieners van zienswijzen beroep instelt bij de Raad van State en voorlopige voorziening vraagt. Het bestemmingsplan treedt dan nog niet in werking na afloop van de beroepstermijn en er kan dan ook geen gebruik gemaakt worden van de omgevingsvergunning.
2. In de aanvullende overeenkomst met het Consortium is bepaald dat de gemeente zorgt voor een onherroepelijk bestemmingsplan. Als het bestemmingsplan niet (tijdig) onherroepelijk wordt kunnen de gronden niet aan het consortium geleverd worden. De financiële risico's zijn benoemd in de vertrouwelijke risicoparagraaf behorende bij het raadsvoorstel inzake de aanvullende overeenkomst Stappegoor, waarover op 3 december 2012 besluitvorming heeft plaatsgevonden.
3. In dit bestemmingsplan is geen boomwaardekaart opgenomen en zijn de bomen niet planologisch beschermd, in tegenstelling tot andere bestemmingsplannen. Het alsnog planologisch beschermen van (een aantal) bomen in het bestemmingsplan kan leiden tot een claim van het consortium voor het niet volledig kunnen ontwikkelen van de locatie volgens de aanvullende overeenkomst.
4. Artikel 3.1.6. Bro (ladder voor duurzame verstedelijking) is nog relatief nieuw en de jurisprudentie daarvan is nog volop in ontwikkeling.
5. Het besluit hogere grenswaarden dient genomen te worden voordat de raad het bestemmingsplan vaststelt. Het hogere waardenbesluit is afhankelijk van de uitkomsten van de aanvullende geluidsonderzoeken.

## Kosten en dekking

Voor de ontwikkeling van Stappegoor is een concessieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en het Consortium op 16 mei 2006. In december 2012 is, met instemming van College en Raad, een aanvullende overeenkomst met het Consortium gesloten. In beide overeenkomsten is vastgelegd dat de grondexploitatie van het ontwikkelen van het gebied Nieuw Stappegoor, door en voor rekening en risico van het Consortium zal worden uitgevoerd.

Daarnaast is door de gemeente en het Consortium een overeenkomst tegemoetkoming in (plan)schade gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat schade als gevolg van onderhavig bestemmingsplan voor wat betreft het ontwikkeldeel, welke op de voet van afdeling 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door het Consortium. Te vergoeden schade als gevolg van het beheerdeel van het bestemmingsplan zal ten laste komen van de algemene middelen.

De aanpassing van de kruising Stappegoorweg-Ringbaan Zuid komt voor rekening van de gemeente en komt ten laste van het investeringsprogramma Verkeer en Vervoer. Bij de programmering van het meerjarenprogramma wordt hiermee rekening gehouden. Er komt bovendien een aanpassing van de bestaande rotonde bij de Professor Goossenslaan voor de nodige verkeersafwikkeling op basis van de advisering van de verkeerskundige rapporten bij het bestemmingsplan. Er is met het Consortium afgesproken dat zij ten aanzien van de reconstructie van de rotonde ad 1,7 miljoen euro een bedrag van 1,2 miljoen euro bijdraagt. De gemeentelijke bijdrage bedraagt € 500,000,-. In de RGI is voldoende ruimte beschikbaar om dit bedrag te zijner tijd daaruit te dekken.

Verder is met het Consortium afgesproken dat de gemeente en het Consortium Stappegoor een planologisch onderzoek zullen uitvoeren voor de mogelijke ontwikkeling van ca. 26 woningen in de toekomst, naast het parkeerterrein achter de Euroscop. Opbrengsten uit deze ontwikkelingsmogelijkheden kunnen deels door het Consortium Stappegoor worden ingezet voor een gedeeltelijke dekking van hun bijdrage in deze kosten bij de reconstructie van deze rotonde.

Gelet op het feit dat de toekomstige kosten door de anterieure overeenkomst(en) of anderszins zijn gedekt, het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van eisen en regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid Wro niet noodzakelijk is, is er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro opgesteld.

## Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Stadsnieuws, de Staatscourant en digitaal via de websites [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen). In die bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn.

We gaan er van uit dat er beroep wordt ingesteld en voorlopige voorziening wordt gevraagd. Het plan en de omgevingsvergunning zijn dan, bij een positief oordeel van de Voorzitter van de Afdeling rechtspraak, naar verwachting eind juni in werking en september 2014 onherroepelijk.

## Bijlagen

Bijlagen die bij dit voorstel horen zijn:

- 1 het digitale ontwerpbestemmingsplan "Stappegoor 2013" : <http://0855.roview.net/?phID=3B6AF04B-2318-45E3-8F61-171C153FDE4B&key=022206133123205172047072219009214253034092085132240236228235141076090078253153225097203187018206214078235241124073175076028250250152198254076069>
- 2 notitie behandeling zienswijzen (incl. notitie reactie zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Stappegoor 2013 van Bureau Stedelijke Planning bv)
- 3 staat van wijzigingen bestemmingsplan

## Ter inzage gelegde stukken

- 1 Het ontwerpbestemmingsplan Stappegoor 2013, bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting
- 2 Zienswijzen incl. bijlage.
- 3 Geactualiseerde akoestische rapporten Caubergh Huygen d.d. 15 oktober 2013
- 4 Luchtkwaliteitsonderzoek bestemmingsplan Stappegoor Arcadis d.d. 9 oktober 2013
- 5 Uitwerking optie 5 parkeren Stappegoor Goudappel Coffeng d.d. 3 oktober 2013
- 6 Onderzoek Oranjewoud naar de verkeersmaatregelen d.d. 15 oktober 2013.
- 7 Onderzoek Bedrijven en Milieuzonering Arcadis d.d. 30 oktober 2013

Tilburg, 29 november 2013

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,  
de secretaris, de burgemeester,

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

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

## Besluit

1. Het bestemmingsplan Stappegoor 2013 gewijzigd vast te stellen en daarmee
  - 1.1 De ingebrachte zienswijzen onder 3, 85 en 94 gegrond te verklaren.
  - 1.2 De ingebrachte zienswijzen onder 81, 93 en 96 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
  - 1.3 De overige ingebrachte zienswijzen onder 1, 2, 4 t/m 80, 82 t/m 84, 86 t/m 92, 95 en 97 t/m 99 ongegrond te verklaren.
  - 1.4 De "staat van wijzigingen bestemmingsplan Stappegoor 2013" vast te stellen.
2. Coördinatie-regeling m.b.t. de omgevingsvergunning voor de XL supermarkt toe te passen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 02 december 2013

de griffier,

de voorzitter,

