

## Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Spoorzone West 2012

### Aanleiding

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is tweeledig. Enerzijds heeft het bestemmingsplan betrekking op de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om bestemmingsplannen tijdig (vóór 1 juli 2013) te actualiseren. Het Van Gend en Loosterrein en de Hart van Brabantlaan met de aangrenzende bebouwing aan de zuidzijde maakt onderdeel uit van de actualisatieplicht. Verder heeft dit plan ook betrekking op een nieuwe ontwikkeling, namelijk het realiseren van woningbouw op het terrein van de Vormenfabriek. De nieuwe ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan.

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

### Plangebied

Het plangebied omvat grotendeels het zogenaamde 'Van Gend en Loosterrein' en het terrein van de voormalige 'Vormenfabriek' en wordt globaal begrensd door de spoorlijn Tilburg - Breda in het noorden, St. Ceciliastraat in het oosten, de Ringbaan West in het westen en de Hart van Brabantlaan inclusief de uitstulping van het terrein van de 'Vormenfabriek' (begrenst door de Populierstraat en de Elzenstraat) in het zuiden.

### Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Het beoogd effect van het plan is enerzijds te komen tot een actueel en digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan en te voldoen aan de wettelijke verplichting daartoe. Het bestemmingsplan past binnen geldend provinciaal en gemeentelijk beleid en is gedeeltelijk conserverend van aard voor zover dit betrekking heeft op het Van Gend en Loosterrein en de Hart van Brabantlaan inclusief de aangrenzende bebouwing aan de zuidzijde.

Verder maakt het bestemmingsplan een nieuwe ontwikkeling mogelijk voor het bouwen van woningen (grondgebonden en appartementen) op de locatie 'Vormenfabriek'. De omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen en appartementen kan worden verleend als dit bestemmingsplan in werking is getreden.

### Voorstel

1. het bestemmingplan Spoorzone West 2012 vast te stellen en daarmee de ingebrachte zienswijzen onder 1 en 2 ongegrond te verklaren;
2. geen exploitatieplan vast te stellen

### Argumenten

#### 1.1 Waaronder wenselijk?

- a. Op 1 juli 2013 moet voor het plangebied een actueel bestemmingsplan zijn vastgesteld, anders kan de gemeente geen leges meer heffen met betrekking tot aanvragen voor bouwplannen binnen het gebied. Tijdens een actualisatie van een bestemmingsplan wordt het desbetreffende plan daarnaast up-to-date gemaakt, in die zin dat wordt voldaan aan de actuele standaard voor het opstellen van bestemmingsplannen (SVBP 2008) en dat het plan daarnaast digitaal raadpleegbaar wordt gemaakt.
- b. De planontwikkeling op de locatie 'Vormenfabriek' doet recht aan de voor deze locatie door het college vastgestelde uitgangspunten. Het plan maakt grondgebonden woningen en appartementen met ruimte voor maatschappelijke en commerciële dienstverlening in de plint van het gebouw aan de Hart van Brabantlaan mogelijk. Het schetsontwerp voor de herontwikkeling van de locatie 'Vormenfabriek' is op 14 november 2012 tijdens een informatiebijeenkomst in buurthuis 'In de Boomtak' met buurtbewoners besproken. Het plangebied is in de Handreiking Hoogbouw van de gemeente aangewezen als voorkeursgebied voor hoogbouw. Het voorliggende bestemmingsplan voor zover betrekking hebbende op de locatie 'Vormenfabriek' geeft hieraan een nadere invulling.

#### 1.2 De ingediende zienswijzen (1 en 2) zijn ongegrond

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend die ontvankelijk zijn. Beide zienswijzen zijn gelijklopend.

De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op geluidsoverlast vanwege de Hart van Brabantlaan, hoogbouw, schaarste aan parkeerplaatsen voor bewoners aan de Hart van Brabantlaan, invulling Van Gend en Loosterrein als park. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor een samenvatting van de zienswijzen en de reactie hierop van de gemeente wordt verwezen naar de bijlage 'Notitie behandeling zienswijzen'.

### *1.3 Er is een hogere grenswaarde vastgesteld.*

Het bestemmingsplan met betrekking tot de nieuwe ontwikkeling op de locatie 'Vormenfabriek' bevat geluidgevoelige bestemmingen en ligt in de zone van weg en spoorweg op grond van de Wet geluidhinder. Voor de toekomstige woningen en appartementen zijn akoestische berekeningen gemaakt, waaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Maatregelen aan de bronnen (b.v. toepassen stiller wegdek, beperken verkeersintensiteit, verlagen rijsnelheid, toepassen schermen) om de geluidsbelasting te reduceren zijn niet mogelijk, omdat ze verkeerskundig, financieel of stedenbouwkundig op bezwaren stuiten. Wij hebben een hogere grenswaarde vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder (mandaat).

### *1.4 Het groepsrisico is verantwoord.*

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Tilburg- Breda. Personen in het plangebied worden aan een externe veiligheidsrisico blootgesteld. Er zijn berekeningen uitgevoerd naar het externe veiligheidsrisico vanwege het spoor. Hieruit is gebleken dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt overschreden. Het bestemmingsplan bevat een verantwoordingsparagraaf.

## **Kosten en dekking**

### *a. Met betrekking tot de ontwikkeling locatie Vormenfabriek*

Voor de gewenste ontwikkeling verkoopt de gemeente grond aan de ontwikkelaar(s) voorzien van gewijzigde bestemming. De verantwoordelijkheid van het risico van de grond- en vastgoedexploitatie van de verdere ontwikkeling van het deelgebied Vormenfabriek ligt bij de ontwikkelaar. Daar de gemeente op deze locatie eigenaar is van de grond vindt het kostenverhaal plaats via de gronduitgifte. Indien naar aanleiding van het bestemmingsplan voor zover dit betrekking heeft op de locatie Vormenfabriek een uitkering moet worden verricht naar aanleiding van een verzoek tegemoetkoming in planschade (artikel 6.1 Wro), wat onwaarschijnlijk wordt geacht, dan zal deze ten laste komen van het project Spoorzone. Hierdoor is het kostenverhaal op deze locatie anderszins verzekerd.

### *b. Met betrekking tot de actualisatie*

Het bestemmingsplan 'Spoorzone West 2012' heeft ook betrekking op het voormalige Van Gend en Loos terrein waar geen grootschalige ontwikkelingen (bouwplannen) zijn voorzien. Wel kunnen er, qua omvang, beperkte ontwikkelingen plaatsvinden, die buiten de reikwijdte van de grondexploitatiewet vallen. Op basis van het voorliggende beheersbestemmingsplan en de grondexploitatiewet is voor dit deelgebied geen kostenverhaal mogelijk.

Indien er onverhoopt naar aanleiding van de actualisering van onderhavig bestemmingsplan onderdeel actualisatie een uitkering moet worden verricht naar aanleiding van een verzoek om tegemoetkoming in planschade (artikel 6.1 Wro), dan zal deze conform de huidige gedragslijn ten laste van de algemene middelen worden gebracht.

Aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, is 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 en is er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro opgesteld.

Gelet op bovenstaande is het onderhavige plan economisch uitvoerbaar.

## 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. Als er geen beroep wordt ingesteld is het plan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

## Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Vestigingsklimaat op 17 juni 2013 en de raadsvergadering van 24 juni 2013.

## Eindvoorstel

Als daartoe aanleiding is, zullen wij in het eindvoorstel ons standpunt naar aanleiding van de behandeling van dit voorstel in de raadscommissie(s) verwoorden.

## Bijlagen

Bijlagen die bij dit voorstel horen zijn:

1. het ontwerpbestemmingsplan 'Spoorzone west 2012' bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
2. het digitale ontwerpbestemmingsplan 'Spoorzone West 2012'  
<http://kaart.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen/bestemmingsplannen/plan/NL.IMRO.0855.BSP2012010-b001>
3. notitie behandeling zienswijzen;
4. zienswijzen.

Tilburg, 28 mei 2013

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

Wij bieden u hierbij ter vaststelling aan een ontwerpraadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Tilburg.

## **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

## **Besluit**

1. het bestemmingplan Spoorzone West 2012 vast te stellen en daarmee de ingebrachte zienswijzen onder 1 en 2 ongegrond te verklaren;
2. het groepsrisico te aanvaarden;
3. geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 juni 2013.

de griffier,

de voorzitter,

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;  
gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

### Besluit

1. het bestemmingplan Spoorzone West 2012 vast te stellen en daarmee de ingebrachte zienswijzen onder 1 en 2 ongegrond te verklaren;
2. het groepsrisico te aanvaarden;
3. geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 juni 2013

de griffier,

de voorzitter,

