

Raadsvoorstel gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Rugdijk - Von Suppéstraat

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van een tuincentrum en bouwmarkt aan de Rugdijk 2 te Tilburg. Om dit mogelijk te maken wordt het perceel aan de Rugdijk, waar in het verleden al een tuincentrum was gevestigd, uitgebreid en wordt op het perceel een gebouw gerealiseerd voor zowel tuincentrum als bouwmarkt. De op de locatie Von Suppéstraat gelegen bouwmarkt verhuist naar de Rugdijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 26 mei 2018 tot en met 9 juli 2018 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn 10 zienswijzen ingediend, waarbij 1 zienswijze door 21 personen is ondertekend en 1 zienswijze door 8 personen is ondertekend.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Rugdijk - Von Suppéstraat' gewijzigd vaststellen en daarmee de zienswijzen zoals opgenomen in de notitie 'behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Rugdijk - Von Suppéstraat' onder punt 7, 9, 12 gegrond en voor het overige ongegrond verklaren;
2. De wijzigingen vaststellen conform de 'staat van wijzigingen bestemmingsplan Rugdijk - Von Suppéstraat' ;
3. Geen exploitatieplan vaststellen;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1. *Door de ontwikkeling ontstaat een nieuw representatief pand op een goed te ontsluiten en zichtbare locatie.*

Aan de Rugdijk bevindt zich op dit moment een verouderd (niet meer in gebruik zijnde) tuincentrum, dat toe is aan vernieuwing. Daarnaast wordt ruimte gemaakt voor de verplaatsing van een bouwmarkt, die zich op dit moment op een ongeschikte locatie aan de Von Suppéstraat bevindt. De nieuwe locatie van de bouwmarkt en tuincentrum aan de Rugdijk is goed bereikbaar en ontsloten en daarnaast goed zichtbaar. Met dit bestemmingsplan wordt tegelijk met de nieuwe ontwikkeling, de mogelijkheid tot nieuwe detailhandel op de locatie Von Suppéstraat onmogelijk gemaakt. Op deze laatste locatie blijft een bedrijvenbestemming met aanduiding voor recreatie, maatschappelijk en kantoor liggen. Op dit moment zijn hier een kinderspeelparadijs en een sportschool gevestigd. Er zijn voor nu verder geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

2. *De omgevingsdialog is uitgevoerd door het houden van een informatieavond.*

Op 28 juni 2017 is een informatieavond met omwonenden gehouden. Hierbij waren ca. 15 personen aanwezig. De meeste aanwezigen waren positief over het vernieuwen van het tuincentrum. Wel werd gevraagd de hoogte van de bebouwing te beperken. Naar aanleiding hiervan is de maximale goot- en bouwhoogte van het tuincentrum beperkt tot respectievelijk 6 en 8 meter en de bouwhoogte van de bouwmarkt tot 8 meter (ten opzichte van 7 en 11 meter in het vigerende bestemmingsplan). Naar aanleiding van opmerkingen van omwonenden is ook de entree van logistiek verkeer verplaatst naar de oostzijde van het plan en is de verkeersroute van logistiek op het terrein andersom gelegd, waardoor de overlast van logistiek verkeer voor de tegenoverliggende bebouwing wordt verminderd. Met 1 omwonende is nog een individueel gesprek gevoerd met gemeente. Van dit gesprek is een verslag gemaakt. Dit verslag is beschikbaar gesteld voor de raadsleden.

3. *Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn 10 zienswijzen door 37 personen ingediend.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 mei tot en met 9 juli 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 10 zienswijzen ingediend, waarbij 1 zienswijze door 21 personen en 1 zienswijze door 8 personen is ondertekend. De reclamanten zijn voornamelijk omwonenden van het tuincentrum aan de Rugdijk, Quirijnstokstraat en Moerstraat, en verder weg gelegen deel van Quirijnstokstraat en Waalwijkseweg (zie afbeelding).



In het kort worden hier een aantal veel voorkomende zienswijzen besproken:

1. *Er is niet goed getoetst aan de parkeernorm*
 Reactie: er is getoetst aan de parkeernormen zoals genoemd in de 'nota parkeernormen 2017'. Hieruit blijken 212 parkeerplaatsen benodigd. In het voorlopig ontwerp wordt uitgegaan van 230 parkeerplaatsen. Het plan voldoet hiermee ruimschoots aan de parkeernormen.
2. *Er is geen noodzaak voor de bouwmarkt en tuincentrum*
 Reactie: Er is een marktonderzoek gedaan naar de bouwmarkt waaruit blijkt dat een bouwmarkt op deze locatie wel toekomst heeft. Het tuincentrum mocht ter plaatse al, waardoor geen afweging tot noodzaak nodig is.
3. *Verkeerstoename Rugdijk en Quirijnstokstraat/Waalwijkseweg en geen in- uitrit aan Rugdijk situeren*
 Reactie: Het verkeersonderzoek is er ten onrecht vanuit gegaan dat alle verkeer via de nieuwe ontsluiting naar de Burg. Bechtweg wordt afgewikkeld. Het onderzoek is hierop aangepast. De in- en uitrit aan de Rugdijk is van belang voor de klanten van bouwmarkt en tuincentrum uit Tilburg-Noord. In de bestaande situatie van het tuincentrum was hier ook al een uitrit gelegen waarover, behalve alle bezoekers, ook het logistiek verkeer plaatsvond. In die zin is er sprake van een verbetering, nu een groot gedeelte van het verkeer en alle logistiek verkeer rechtstreeks naar de Burg. Bechtweg gaat.
4. *Er wordt in het bestemmingsplan een reclamezuil van 15m toegestaan*
 Reactie: De hoogte van 15m is nodig om de zichtbaarheid vanaf de Burg. Bechtweg te waarborgen. Naar aanleiding van de zienswijze is wordt voorgesteld de plaats van de reclamezuil op de verbeelding aan te duiden, om te voorkomen dat deze zuil op een voor omwonenden ongunstige plaats wordt gesitueerd.
5. *Een integrale gebiedsvisie ontbreekt*

Reactie: Het klopt dat er geen visie ligt voor dit gebied. Het betreft hier geen grootschalige gemeentelijke ontwikkeling zoals aan de overzijde van de tangent maar een particuliere ontwikkeling (uitbreiding) op gedeeltelijk eigen grond waarbij op deze locatie reeds detailhandel is toegelaten. Wij reageren hierbij op de vraag van de initiatiefnemers. In de omgevingsvisie 2040 is aangegeven dat op deze locatie een afzonderlijke ontwikkeling kan worden afgewogen. In de toekomst zal wellicht het gebied verder worden ontwikkeld. Op dit moment is nog niet duidelijk op welke wijze. De nieuwe ontsluitingsweg wordt in eerste instantie aangelegd om de verkeersdruk van deze ontwikkeling goed te kunnen afwikkelen.

6. *Er is geen m.e.r. beoordeling gedaan en toename stikstof is niet beoordeeld*

Reactie: Voor de ontwikkeling is een vormvrije m.e.r. opgesteld die als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling is een vormvrije m.e.r. in dit geval voldoende. De toename van de stikstof is wel beoordeeld. De stikstofdepositie is bepaald. De provincie heeft op 15 mei 2018 de benodigde Wet natuurbeschermingsvergunning verleend.

7. *Door de ontwikkeling ondervinden omwonenden geluid- en lichthinder*

Reactie: Om de geluidhinder vanwege laad- en losactiviteiten te beperken is de route van laden en lossen verlegd naar het oosten van het plangebied en in het bestemmingsplan opgenomen dat laden en lossen enkel in de dagperiode (van 07.00 tot 19.00) plaats mag vinden. Ter voorkoming van overlast/criminaliteit is er looplicht aanwezig. In de gebouwen en de lichtmasten zal het licht na 22.00 uur gedimd worden. Het gebouw zal niet onnodig worden aangelicht.

8. *Het gebouw is te hoog*

Reactie: Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is de maximale goot- en bouwhoogte al beperkt tot respectievelijk 6 en 8 meter. Dit is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan een beperking. Daarbij wordt de afstand van mogelijke bebouwing ten opzichte van de tegenoverliggende woning vergroot. Een hoogte van 4 meter voor een bouwmarkt is bedrijfsmatig niet acceptabel.

9. *De ontwikkeling draagt niet bij aan de ecologische waarden in het gebied*

Reactie: Voor de ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. Hierbij is specifiek gekeken naar maatregelen die bijdragen aan de gebiedseigen natuurwaarden. Het is de bedoeling dat met name natuurwaarden van kleinschalig agrarisch gebied profiteren van de ontwikkeling. Daarvoor worden landschapselementen aangelegd met inheemse soorten bomen en struiken, die zorgen voor foerageer- en schuilgelegenheid.

In bijgaande notitie 'behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Rugdijk - Von Suppéstraat ' wordt per onderwerp een samenvatting gegeven van de ingekomen zienswijzen met de reactie van de gemeente hierop. De meeste zienswijzen zijn ongegrond. Een aantal zienswijzen heeft tot gevolg dat het bestemmingsplan wordt aangepast.

4. *De provincie staat positief tegenover de ontwikkeling*

In het kader van het vooroverleg heeft de provincie een positieve reactie gegeven. Zij is van mening dat de ontwikkeling passend is op deze locatie, waarbij sprake is van een overgangsgedebied van stad naar land. Het ontwerpbestemmingsplan is naar de provincie gestuurd. Per mail heeft de provincie aangegeven geen aanleiding te zien een zienswijze in te dienen.

5. *De ontwikkeling heeft voldoende groenkwaliteit en er wordt voldaan aan de regeling kwaliteitsverbetering landschap*

De ontwikkeling ligt in het te verstedelijken gebied en sluit aan op het bestaand stedelijk gebied. Om de ontwikkeling in te passen in het omliggende landschap is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Daarnaast dient in het kader van de regeling kwaliteitsverbetering landschap een investering in het landschap te worden gedaan. Hiervoor is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Het is niet mogelijk het benodigde bedrag in zijn geheel te investeren in de directe omgeving van de planlocatie. Het restant bedrag wordt dan ook geïnvesteerd in het landschapspark Pauwels.

6. *Er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd*

In de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017' zijn normen voor bouwmarkt en tuincentrum opgenomen. Met deze normen zijn voor het voorlopig ontwerp 212 parkeerplaatsen noodzakelijk. De huidige planvorming voorziet in 230 parkeerplaatsen en daarmee voldoet het plan ruimschoots aan de parkeernormen. Daarnaast kan voor tijdelijke pieken (o.a. meidrukke) een overloopterrein aan de overzijde van de Rugdijk worden ingezet, zoals nu ook al het geval is.

7. *Er wordt een nieuwe ontsluiting naar de Burgemeester Bechtweg aangelegd*

De planlocatie is straks op verschillende manieren te bereiken, over de Rugdijk vanuit Tilburg Noord én via een nieuw aan te leggen verbindingsweg vanaf de Burgemeester Bechtweg naar de Bundersestraat. De locatie krijgt hiermee een directe aansluiting op de tangent. Om dit mogelijk te maken wordt een nieuwe aansluiting van de Bunderseweg op de Burgemeester Bechtweg gemaakt door aanpassing van het bestaande kruispunt en wordt de Bundersestraat verbreed zodat deze aansluit op de nieuwe afslag. Ter voorkoming van sluipverkeer vanaf de tangent naar Tilburg-Noord vanwege de nieuwe aansluiting, wordt de Bundersestraat gedeeltelijk afgesloten voor gemotoriseerd verkeer en is straks geen doorgaand verkeer van de Bundersestraat naar Rugdijk meer mogelijk. Op 13 november 2017 heeft de raad besloten een krediet beschikbaar te stellen voor het aanleggen van deze weg.

8. *De benodigde vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) is verleend.*

In het kader van de programmatische aanpak Stikstof (PAS) maakt het project aanspraak op de hiervoor benodigde ontwikkelingsruimte. Op dit moment is er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar. De provincie Noord-Brabant is het bevoegd gezag en heeft op 15 mei 2018 de benodigde vergunning in het kader van de Wnb verleend.

9. *Het groepsrisico kan worden verantwoord.*

Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen de invloedsgebieden van het spoortraject Breda - Tilburg - Vught en de route gevaarlijke stoffen N261 is de verantwoordingsplicht ingevuld. Het bevoegd gezag accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico.

10. *Vervroegde bekendmaking is gewenst*

Omdat het plan gewijzigd is vastgesteld moet 6 weken worden gewacht voordat het vastgestelde plan ter inzage mag. De provincie heeft bij het ontwerpbestemmingsplan reeds aangegeven akkoord te gaan met het plan. Als Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant akkoord gaat met vervroegde publicatie kan een tijdswinst van tenminste twee tot maximaal vijf weken worden behaald.

Kosten en dekking

Dit bestemmingsplan wordt vastgesteld ten behoeve van een te realiseren ontwikkeling op (gedeeltelijk) gemeentelijke grond. Het verhaal van kosten die de gemeente moet maken is 'anderszins verzekerd' door de gemeentelijke gronduitgifte, zoals bij raadsbesluit van 13 november 2017 is vastgesteld.

Met betrekking tot de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit plan zijn door de initiatiefnemer leges betaald. In de gesloten anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer heeft de gemeente haar kostenverhaal verzekerd. Hierin zijn afspraken gemaakt over de bijdrage in het kader van het fonds bovenwijks, de plan- en apparaatskosten alsmede de regeling kwaliteitsverbetering landschap vanuit de provincie.

Het gebied Rugdijk/Kouwenberg is in de Omgevingsvisie 2040 benoemd als zoekgebied voor verstedelijking. De uitwerking wordt betrokken bij het masterplan Pauwels dat nu wordt voorbereid. We verkennen de mogelijkheden van de gebiedsontwikkeling Kouwenberg en in samenhang daarmee ook de verdere toekomstige ontwikkelmogelijkheden van Rugdijk. De infrastructurele aanpassing wordt aangelegd, mede ter voorbereiding op toekomstige ontwikkelingen. De aan te leggen infrastructuur wordt betaald uit de reserve bovenwijkse voorzieningen. De initiatiefnemers doen een bijdrage aan de reserve bovenwijkse voorzieningen

via de door hen te betalen exploitatiebijdrage. De bijdrage uit de reserve bovenwijkse voorzieningen is reeds opgenomen in het bestedingsplan.

Daarnaast is met de initiatiefnemer een overeenkomst inzake het verhaal van tegemoetkomingen in planschade gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat schade als gevolg van dit bestemmingsplan, die op grond van afdeling 6.1. Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door de initiatiefnemer. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn.

Bijlagen

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Rugdijk - Von Suppéstraat', bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
2. Het digitale ontwerpbestemmingsplan 'Rugdijk - Von Suppéstraat', bereikbaar via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0855.BSP2017015-b001;>
3. Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Rugdijk - Von Suppéstraat'.

Ter inzage gelegde stukken

- Lijst indieners zienswijzen
- Verslag gesprek bewoner Moerstraat

Tilburg, 28 augustus 2018

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;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Rugdijk - Von Suppéstraat' gewijzigd vast te stellen;
2. De wijzigingen vast te stellen conform de 'staat van wijzigingen bestemmingsplan Rugdijk - Von Suppéstraat' ;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 oktober 2018.

de griffier,

voorzitter (plv),