

Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Theresia Loven Besterd 2016, 2e herziening (Bosscheweg 296)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend om aan de Bosscheweg 296 het bestaande filiaal van Lidl Nederland te slopen en te vervangen voor nieuwbouw. Hierbij wordt het pand anders op het perceel gesitueerd, waardoor de bestaande inrit aan de Bosscheweg ca. 50 meter zal worden verschoven. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 8 maart 2021 tot en met 19 april 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



Ligging plangebied en aanzicht Bosscheweg

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Theresia Loven Besterd 2016, 2^e herziening (Bosscheweg 296) vaststellen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar.

Het bestaande gebouw wordt gesloopt en er wordt een nieuw, groter pand gerealiseerd op dezelfde locatie. Het huidige pand is gedateerd en voldoet niet meer aan de huidige eisen. De vergroting van de binnenruimte komt met name ten goede van de ruimere opzet van het bestaande aanbod in de winkel. In de bestaande situatie bedraagt de bruto vloeroppervlakte circa 1260 m² en het winkelvloeroppervlak circa 890 m². De bruto vloeroppervlakte van het nieuw te realiseren pand bedraagt 1934 m² en het winkelvloeroppervlak 1309 m². In het bestemmingsplan is vastgelegd dat de winkelvloeroppervlakte maximaal 1310 m² mag bedragen. Het verzorgingsgebied verandert door de herbouw niet. Er is onderzoek gedaan, waaruit blijkt dat de uitbreiding geen effect heeft op de bestaande detailhandelsstructuur. Bovendien is er geen reëel alternatief voor verplaatsing van deze Lidl naar een winkelgebied en zou bij vertrek er ook geen alternatief zijn voor invulling van het perceel, waardoor leegstand een risico zou zijn.

Portefeuillehouder: Wethouder van der Pol

Behandelend ambtenaar: Afdeling Ruimte, Godelief Sperber

1.2. In de planvorming is rekening gehouden met het gemeentelijk bomenbeleid.

Door de nieuwbouw wordt de bestaande in/uitrit verplaatst naar het oosten. Op deze locatie is reeds een in/uitrit aanwezig, deze wordt aangepast. Bij deze aanpassing is rekening gehouden met de op korte afstand van de in/uitrit aanwezige bomen. Voor deze bomen is een bomen effect analyse uitgevoerd. De boom aan de westzijde staat op voldoende afstand van de in/uitrit waardoor er geen impact wordt verwacht. De boom aan de oostzijde staat op korte afstand van de in/uitrit. Uit de bomen effect analyse is gebleken dat rekening moet worden gehouden met deze boom en er geen graafwerkzaamheden op 1,75m van de boom plaats mogen vinden. Daarnaast mag voor de in/uitrit niet dieper dan 40cm worden gegraven. Met deze voorwaarden kan een in/uitrit worden aangelegd die voldoet aan de eisen van verkeersveiligheid (zie ook punt 1.4).

1.3. Het plan voorziet in de parkeerbehoefte en leidt niet tot extra parkeerdruk in het openbaar gebied.

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is aangesloten op de Nota Parkeernormen Tilburg 2017. In de huidige situatie zijn 133 parkeerplaatsen beschikbaar. In de nieuwe situatie zal de parkeergelegenheid teruglopen tot 97 parkeerplaatsen. Op grond van de huidige parkeernormen zijn 4,4 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte (bvo) nodig. Uitgaande van het toekomstige bvo van 1934 m² resulteert dit in een parkeerbehoefte van 85 parkeerplaatsen. Met de voorziene 97 parkeerplaatsen wordt dan ook ruim voldaan aan de parkeernorm.

1.4. Het plan houdt rekening met de verkeerssituatie op de Bosscheweg.

De bestaande in/uitrit aan de Bosscheweg wordt opgeschoven naar het oosten van het plangebied. Hier is reeds een inrit aanwezig. Door de verplaatsing van de inrit komt deze op grotere afstand van het kruispunt met de Ringbaan Oost te liggen. Het verplaatsen van de inrit heeft geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid en afwikkeling. De in/uitrit kan, vanwege de op korte afstand van de inrit gelegen boom aan de Bosscheweg, in deze richting niet verder worden verbreed. Hierdoor kan het vrachtverkeer (gezien de draaicirkel) het terrein niet via deze uitrit verlaten. Het vrachtverkeer dat is oostelijke richting het terrein wil verlaten, moet gebruik maken van de verderop gelegen uitrit. Dit zal met een verkeersbord bij de uitrit worden aangeduid.

Ten gevolge van de uitbreiding zal het verkeer toenemen met circa 620 motorvoertuigen/etmaal. Het aandeel van deze uitbreiding is zeer beperkt op de totale verkeersintensiteit aan de Bosscheweg en is acceptabel.

1.5. De omgevingsdialog heeft niet geleid tot een gewijzigd plan en er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan.

Omwonenden zijn middels een brief over de plannen geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld vragen te stellen aan de initiatiefnemer. Gelet op de situatie omtrent Covid-19 is geen informatieavond gehouden. Naar aanleiding van de reacties is door de Lidl aan de omwonenden een brief met vragen en antwoorden gestuurd. De vragen hadden betrekking op de verkeerssituatie aan de Bosscheweg, de overlast van het lossen van vrachtwagens in de nacht en de opstelplaats van de koelmotoren in verband met mogelijke geluidsoverlast. Lidl heeft aangegeven dat de 2^e uitrit wel in gebruik blijft, dat het nieuwe magazijn verder van de woning van betreffende omwonende wordt gesitueerd en dat de koelmotoren zo veel mogelijk richting de spoorlijn worden geplaatst.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 8 maart 2021 tot en met 19 april 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.6. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Breda-Tilburg-Vught/Boxtel en de rijksweg A58. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is er een groepsrisicoberekening uitgevoerd en de verantwoordingsplicht ingevuld. De vereiste externe veiligheidsmaatregelen zijn als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. De raad accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico.

1.7. Het project heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Op grond van artikel 7.17 Wet milieubeheer moet de gemeente bij de voorbereiding van dit besluit beslissen of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-plichtig indien het bepaalde drempelwaarden overschrijdt. Dat is in deze niet het geval, zodat het opstellen van een m.e.r. niet

aan de orde is. Uit een opgestelde aanmeldnotitie blijkt, dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Verder zijn binnen het plangebied geen Natura2000 of NNN-gebieden aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarom geen direct effect op de Natura2000- of NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennengebieden' ligt op een afstand van ca. 2,7 kilometer van het plangebied. Met een AERIUS-berekening is aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura2000-gebieden.

1.8. De coördinatieregeling wordt toegepast.

De initiatiefnemer heeft op 9 oktober 2020 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van de supermarkt en verzocht om toepassing van de coördinatieregeling. Dit houdt in dat beide ontwerpbesluiten gelijktijdig ter inzage worden gelegd en dat voor de besluiten één beroepsprocedure geldt. Dat levert de initiatiefnemer een tijdwinst op van minimaal enkele maanden.

Kosten en dekking

Er hoeft in dit geval geen exploitatieplan te worden opgesteld. De kosten zijn anderszins verzekerd. Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten voor de bijdrage in het kader van de Bovenwijkse Voorzieningen en de benodigde aanpassingen in het openbaar gebied. Met betrekking tot de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van het plan zijn door de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten, waarin is bepaald dat planschade als gevolg van dit bestemmingsplan zal worden vergoed door de initiatiefnemer.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan maken we bekend 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 'Theresia Loven Besterd 2016, 2^e herziening (Bosscheweg 296)' bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
2. Link naar het [digitale ontwerpplan >>](#)

Tilburg, 25 mei 2021

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 artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Theresia Loven Besterd 2016, 2^e herziening (Bosscheweg 296) vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juni 2021.

de griffier,

plaatsvervangend voorzitter,