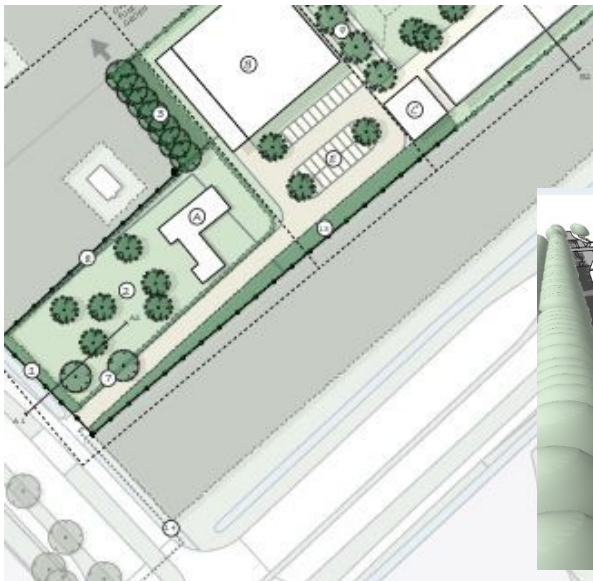


Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Bedrijventerrein Vossenberg 2008, 8e herziening (Dongenseweg 67-69)

Aanleiding

Er is een aanvraag ontvangen voor het opstellen van een bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een permanente verblijfsaccommodatie voor logies (tijdelijke huisvesting) van arbeidsmigranten aan Dongenseweg 67-69 te Tilburg. Het gaat daarbij om een maximale aaneengesloten verblijfsduur van 6 maanden per arbeidsmigrant. Deze arbeidsmigranten hebben elders hun hoofdverblijf. De permanente voorziening moet gelijktijdig 700 personen kunnen huisvesten.

Daarnaast is er sprake van 2 beheerderswoningen, wordt het geheel landschappelijk verantwoord ingepast en is er ook sprake van anderszins voldoende respect voor de omgeving, hetgeen o.a. blijkt uit voornoemde beheerderswoningen, afdoende parkeergelegenheid op eigen terrein en het gegeven dat initiatiefnemers hebben ingestemd met de Tilburgse uitgangspunten voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Het ontwerpbestemmingsplan heeft, in aansluiting op een uitgebreid voorbereidingstraject met meerdere informatieavonden voor omwonenden en andere belanghebbenden en geïnteresseerden, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van maandag 20 juli tot en met maandag 31 augustus 2020. Tijdens deze periode zijn er 21 zienswijzen ingediend. Het plan is thans gereed om te worden vastgesteld.



Afbeelding: linksonder de Dongenseweg, daarachter 2 beheerderswoningen (A) en daar weer achter parkeergelegenheid (B). Zie voor een beeld van de verblijfsgebouwen hieronder.



Impressie: de verblijfsgebouwen achteraan op het perceel. Tussen bomen en verblijfsgebouwen komt nog een parkeervoorziening met dek.

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Xander de Boer, telefoon 013 542 93 54



Voorstel

1. Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vossenbergh 2008, 8e herziening (Dongenseweg 67-69) vaststellen en daarmee:
 - de zienswijze met volgnummer 19 niet-ontvankelijk te verklaren;
 - de zienswijzen met de volgnummers 1 tot en met 13, 15 en 16 ongegrond te verklaren;
 - de zienswijzen met de volgnummers 14, 17 en 18 deels gegrond, deels ongegrond te verklaren;
 - de zienswijzen met de volgnummers 20 en 21 gegrond verklaren;
 - de wijzigingen over te nemen, zoals die zijn opgenomen in de bij dit voorstel gevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen";
2. Geen exploitatieplan vaststellen;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1.1. Het initiatief leidt tot een stevige bijdrage aan het realiseren van de blijkens onderzoek voor Tilburg bestaande opgave met betrekking tot het organiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten.

Tilburg heeft een grote opgave voor het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten. Het gaat om circa 3600 tot 5000 plaatsen om in de huidige behoefte te kunnen voorzien. In oktober 2018 heeft het college deze opgave - op basis van onderzoek en regionale afspraken - benoemd. Daarna is over dit onderwerp een uitgebreid proces met uw raad doorlopen. De opgave en achtergronden zijn toegelicht en een delegatie van de raad heeft twee locaties in Waalwijk bezocht. Op 5 februari 2019 is, na de raad gehoord te hebben, een collegebesluit genomen waarbij de opgave is vastgelegd. Hetzelfde geldt voor de uitgangspunten die de gemeente gaat hanteren voor grootschalige logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten. Bij besluit van 19 februari 2019 heeft het college een zevental locaties aangewezen, waar huisvesting van arbeidsmigranten, in de meeste gevallen tijdelijk, als kansrijk wordt gezien. Dongenseweg 67-69 is één van die locaties en de enige, waar sprake zal zijn van een **permanente** voorziening. Het gaat daarnaast om nieuwbouw van een tamelijk omvangrijk complex. Vanwege het permanente karakter van de voorziening en omdat het perceel in kwestie blijvend van functie verandert, is voor deze locatie gekozen voor een **bestemmingsplanherziening**. Op de andere voorkeurlocaties wordt gewerkt met (verschillende vormen van) afwijkingsvergunningen.

1.2. Er wordt voldaan aan de vastgestelde uitgangspunten voor huisvesting van arbeidsmigranten in Tilburg.

Op 5 februari 2019 heeft het college - na consultatie van uw raad - de uitgangspunten vastgesteld waaraan initiatieven voor huisvesting van arbeidsmigranten moeten voldoen. In het oog springende zaken zijn de eisen dat per 'unit' maximaal 2 personen zijn gehuisvest, dat er op locaties waar minimaal 100 personen verblijven sprake is van continu fysiek aanwezig beheer, dat er voldoende ruimte voor ontspanning en recreatie aanwezig is en dat de exploiterende (uitzend)organisatie over bepaalde keurmerken moet beschikken en zich aan bepaalde standaardnormen moet houden. In de voorliggende casus wordt aan alle vastgestelde uitgangspunten voldaan.

1.2. Er is sprake van een in een stedenbouwkundig en functioneel opzicht verantwoorde invulling van het perceel in kwestie.

Het initiatief omvat in de kern een viertal verblijfsgebouwen, waarvan er twee maximaal 6 bouwlagen hebben en de andere twee 4 of 5 bouwlagen. Het plangebied bestaat uit een verouderd bedrijfsp perceel (autosloperij/autohandel, Dongenseweg 67) en een deel van het aan de Dongenseweg 69 gelegen buurperceel. De locatie is gelegen aan de rand van bedrijventerrein Vossenbergh, waar reeds flinke bouwmassa's aanwezig zijn. Met respect voor het omliggende groen (er wordt niet gebouwd boven de boomgrens en het geheel wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast) is een tamelijk omvangrijk complex als het onderhavige op deze locatie verantwoord te realiseren.

1.3. De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding om van vaststelling af te zien.

Met omwonenden in een tamelijk groot gebied rondom de projectlocatie is in het kader van de huisvesting van de arbeidsmigranten een uitgebreid communicatietraject doorlopen, conform eerdere besluitvorming van het



gemeentebestuur. Dit traject heeft bestaan uit drie informatiebijeenkomsten en een viertal bijeenkomsten met een Klankbordgroep van omwonenden. Tijdens deze in totaal 7 bijeenkomsten zijn er tal van opmerkingen gemaakt en zijn er ook zorgen uitgesproken. Initiatiefnemer heeft met enkele van deze opmerkingen rekening gehouden in de planvorming en planuitwerking. Ook het gemeentebestuur heeft bijgedragen aan een beter plan. Zo was er aanvankelijk bijvoorbeeld nog sprake van het bouwen van gebouwen met 7 bouwlagen.

Desondanks zijn er 21 zienswijzen ingekomen. Zie voor een uitgebreide bespreking van de zienswijzen de bijgevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen". Er is naast de zienswijzen sprake van een beperkt aantal ambtshalve wijzigingen.

1.4. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van Versteijnen Logistics, ID Logistics en de spoorlijn Breda-Tilburg. 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. De verantwoording is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting.

1.5. Het plan heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Ten behoeve van het plan is aan de hand van een aanmeldnotitie een vormvrije m.e.r.-beoordeling gemaakt. De effecten van het plan blijven beperkt tot het plangebied en de directe omgeving ervan. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure. Deze conclusie is vastgelegd in een besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling.

2.1. Het kostenverhaal is op een andere wijze geregeld.

Er is geen exploitatieplan nodig, zie verder onder 'Kosten en dekking'.

3.1. Hiermee wordt een tijdswinst behaald van 2 tot 5 weken.

Door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling kan tijdswinst worden behaald.

Kosten en dekking

Artikel 3.1.6. van het Bro bepaalt dat in een vast te stellen bestemmingsplan een toelichting moet worden opgenomen, waarin (o.a.) de inzichten staan over de uitvoerbaarheid van het plan. Het onderhavige plan bevat een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitiewet (afdeling 6.4 van de Wro) is om die reden van toepassing en in beginsel is dus een exploitatieplan vereist. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wro hoeft in casu echter geen exploitatieplan te worden opgesteld. Doordat met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst is gesloten (o.a. ter zake van reserve bovenwijkse voorzieningen en kwaliteitsverbetering landschap), is het verhaal van kosten die de gemeente moet maken 'anderszins verzekerd' door die overeenkomst. Met betrekking tot de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit plan zijn door de initiatiefnemer leges betaald. 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 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. Indieners van een zienswijze krijgen persoonlijk bericht.



Bijlagen

1. Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Vossenbergh 2008, 8e herziening (Dongenseweg 67-69), bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
2. Nota van zienswijzen en wijzigingen
3. Link naar [digitale \(ontwerp\)plan >>](#)

Tilburg, 24 november 2020

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 (Wro);

Besluit

1. Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vossenbergh 2008, 8e herziening (Dongenseweg 67-69) vast te stellen en daarmee:
 - de zienswijze met volgnummer 19 niet-ontvankelijk te verklaren;
 - de zienswijzen met de volgnummers 1 tot en met 13, 15 en 16 ongegrond te verklaren;
 - de zienswijzen met de volgnummers 14, 17 en 18 deels gegrond, deels ongegrond te verklaren;
 - de zienswijzen met de volgnummers 20 en 21 gegrond verklaren;
 - de wijzigingen over te nemen, zoals die zijn opgenomen in de bij dit voorstel gevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen";
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 februari 2021.

de griffier,

voorzitter,