

VAN DER FELTZ

a d v o c a t e n

AANGETEKEND

Gemeente Tilburg
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 90155
5000 LH Tilburg

Tevens digitaal: www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen

Tevens per e-mail: raadsgriffie@tilburg.nl

Tevens per fax: 013 542 89 58

Datum: 19 november 2018 T: 070 31 31 058
Onze ref.: 20185041/WJEVdW M: 06 53 78 11 79
Van: W.J.E. Van der Werf, advocaat E: vanderwerf@feltz.nl

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Spoorzone West 2012, 1^e herziening
(Spoorpark)

ZIENSWIJZE

Geachte leden van de raad,

I. Inleiding

1. Namens cliënten, de heer A.H.C. Zeeuwen en de heer P.A.I. Zeeuwen (hierna ook in enkelvoud: 'Zeeuwen'), die ter dezer zake woonplaats hebben gekozen ten kantore van Van der Feltz advocaten (Postbus 85615. 2508 CH) Den Haag, dien ik hierbij zienswijze in met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Spoorzone West 2012, 1^e herziening (Spoorpark)', zoals dit met ingang van 8 oktober tot en met maandag 19 november 2018 ter inzage ligt. Deze zienswijze is derhalve tijdig ingediend.
2. De gemeente Tilburg (hierna: de 'gemeente') is al enige tijd bezig om de totstandkoming en invulling van het toekomstige Spoorpark te Tilburg - beter bekend als het Van Gend & Loos terrein - te realiseren. Het Spoorpark komt voort uit een burgerinitiatief, dat wordt getrokken door de Regiegroep Burgerinitiatief Spoorpark. Vanwege deze ontwikkeling is de gemeente al enkele jaren in overleg over de verwerving van het zogenaamde Van Beurden terrein dat is gelegen aan de uiterst westelijke zijde van het Van Gend & Loos terrein. Op het Van Beurden terrein is de voormalige oliehandel Piet van Beurden Oliehandel B.V. gelegen, die in eigendom

Van der Feltz advocaten | Javastraat 22 2585 AN Den Haag | Postbus 85615 2508 CH Den Haag
T: +31 (0)70 31 31 050 | E: info@feltz.nl | W: www.feltz.nl

toebehoort aan de heer A.H.C. Zeeuwen, familie van Van Beurden.

3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Spoorzone West 2012' 1e herziening' vormt een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Spoorzone West 2012, vastgesteld door de gemeenteraad (verder: 'raad') op 24 juni 2013 en onherroepelijk geworden op 20 augustus 2013.
4. In het licht van de plannen van de gemeente om een Spoorpark te realiseren, zijn Zeeuwen en de gemeente in gesprek gegaan over de mogelijkheid om elders een tankstation te vestigen. Partijen hebben elkaar hierin tot op heden niet kunnen vinden. Ook is tussen de gemeente en Zeeuwen geen overeenstemming bereikt over de grondverwerving.

II. Geen rekening gehouden met bouwplan Zeeuwen

5. Zeeuwen heeft de op het perceel gevestigde tankstation en groothandel olie geruime tijd geleden moeten staken, omdat alle plannen tot vernieuwing en verbetering van het bedrijf als gevolg van diverse plannen die de gemeente met het omliggende terrein had (zo bestond oorspronkelijk het plan om er kantoren te realiseren), niet konden worden voortgezet. Ook eventuele plannen tot verplaatsing van het bedrijf hebben uiteindelijk nergens toe geleid. Om die reden ligt het bedrijf thans nog steeds stil.
6. Ter vervanging van de verlaten motorbrandstoffenhandel en groothandel wil Zeeuwen ter plaatse nog steeds een autobrandstofpunt met waspark exploiteren, waarvoor op 4 juli 2018 een omgevingsvergunning voor bouwen is aangevraagd (daar de huidige bebouwing aan vervanging toe is). Dit bouwplan past binnen het thans geldende planologische regime van het bestemmingsplan Spoorzone West 2012.
7. Het college van B&W stelt dat het door uw raad genomen voorbereidingsbesluit d.d. 14 juni 2018 ertoe leidt dat deze bouwaanvraag moet worden aangehouden totdat het nieuwe bestemmingsplan (waartegen deze zienswijze zich richt) in werking treedt. Daarna zou de aanvraag moeten worden afgewezen omdat die niet in dat nieuwe plan past.
8. Het college van B&W ziet daarbij over het hoofd dat het eerste voorbereidingsbesluit van 6 juli 2017 ingevolge art. 3.7 lid 5 Wro van rechtswege na 1 jaar - dus: op 6 juli 2018 - is vervallen, omdat niet binnen die termijn een ontwerpbestemmingsplan ter visie was gelegd. Het is niet mogelijk om met een tweede voorbereidingsbesluit binnen die termijn de voorbereidingsbescherming onverkort te laten doorlopen. De wetgever heeft dat bij de introductie van de huidige Wro in 2008 uitdrukkelijk niet gewild. Voorkomen moest worden dat de destijds bestaande praktijk van traag handelende overheden, die via nieuwe voorbereidingsbesluiten de voorbereidingsbescherming (c.q.

aanhoudingsplicht) konden verlengen maar geen nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage legden, zou worden voortgezet.

9. Toch is dat precies wat hier gebeurt. Uw raad heeft niet binnen 1 jaar na het nemen van het eerste voorbereidingsbesluit een bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het voorbereidingsbesluit vervalt dan van rechtswege.
10. Het college van B&W heeft getracht dit te voorkomen door nog voor het verstrijken van de termijn van 1 jaar de raad een nieuw voorbereidingsbesluit te laten nemen. Uit de Wro, de parlementaire geschiedenis en de literatuur blijkt dat dit niet mogelijk is. Een nieuw voorbereidingsbesluit kan pas worden genomen en in werking treden nadat het oude voorbereidingsbesluit is verstreken. Reeds aangehouden bouwaanvragen moeten dus na 6 juli 2018 gewoon in behandeling worden genomen; het nieuwe voorbereidingsbesluit kan pas effect hebben voor bouwaanvragen die zijn ingediend na 6 juli 2018. Zoals hiervoor is aangegeven heeft Zeeuwen zijn aanvraag ingediend op 4 juli 2018. Zodra de omgevingsvergunning is verleend, mag, kan en zal daarvan gebruik gemaakt worden. Ondanks het feit dat uw raad voornemens is om de locatie weg te bestemmen, zal uw raad dus rekening moeten houden met het voortgezet gebruik dat krachtens overgangsrecht mag worden voortgezet. Met het belang van Zeeuwen bij gebruikmaking van de omgevingsvergunning en voortgezet gebruik onder het vigerende bestemmingsplan is echter op geen enkele wijze rekening gehouden. Dat het object is wegbestemd, is daarvoor niet van belang.

III. Milieuhinder: externe veiligheid en geur

11. Bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de milieuhinder van de locatie van Zeeuwen, in het bijzonder vanwege de komst van de tegen het perceel aan te realiseren woontoren.
12. In de toelichting op het vigerende bestemmingsplan wordt aan de milieuhinder van de bestaande bedrijven het volgende opgemerkt:

"5.2 Milieuhinder bedrijven

Bij het beoordelen van (binnen het plangebied of elders gelegen) de bedrijven welke invloed hebben op het plangebied, is gebruik gemaakt de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. De VNG brochure is een richtlijn en vormt geen wettelijk kader. Er is voor deze richtlijn gekozen omdat er verder geen goede andere richtlijnen of kaders voorhanden zijn om milieuzonering goed in ruimtelijke plannen af te wegen. In de VNG-uitgave staan richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar die gebaseerd zijn op een "gemiddeld" modern bedrijf. Deze richtafstanden zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen (zie de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten) en gelden vanaf de perceelsgrens (of de opslagvoorziening of installatie) tot aan de gevel van woningen in een 'rustige woonwijk'.

Indien het bedrijf afwijkt door grootte, technische voorzieningen et cetera is het mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de (indicatieve) afstanden.

Alle bedrijven binnen het plangebied en erbuiten, waarvan de indicatieve milieucategorieën over het plangebied liggen, zijn geïnventariseerd. Deze inventarisatie verschaft inzicht in de milieucategorie waartoe het bedrijf behoort en is gebruikt om de bestaande, binnen het plangebied gelegen, bedrijven in het bestemmingsplan vast te leggen en eventuele knelpunten te signaleren. Omdat het bestemmingsplan een beheersmatig karakter heeft, zijn deze bedrijven uit de inventarisatie allen in het bestemmingsplan opgenomen. Er is vanuit gegaan dat de bestaande bedrijven voldoen aan de milieuvoorschriften volgens de Wet milieubeheer en zodoende geen overlast veroorzaken voor de omgeving. Een aantal bedrijven is op basis van hun activiteiten en de daarmee samenhangende milieucategorie niet wenselijk op het desbetreffende adres. Een dergelijk bedrijf mag haar bestaande activiteiten voortzetten en eventueel uitbreiden, voor zover de regels dat toelaten. Zodra zo 'n bedrijf zijn activiteiten beëindigt, moet worden voldaan aan de milieucategorie die bij de omgeving hoort. Wel mag op de desbetreffende locatie een soortgelijke activiteit plaatsvinden, mits de nieuwe activiteit niet in een hogere milieucategorie valt dan de oude. Dit geldt voor de groothandel in motorbrandstoffen aan de Hazelaarstraat 12."

13. In de bijlage van het thans nog vigerende bestemmingsplan wordt verwezen naar de richtafstanden die in acht moeten worden genomen voor geur, geluid en gevaar (externe veiligheid):

Naam	Adres	Sbl-code	Sbl-omschrijving	Cat	Maten in meters				
					Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
fa. Van Beurden	Hazelaarstraat 12	46712 sub 1	groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen	4.1	50	0	50	200	
Pro Rail regio Zuid	Hazelaarstraat (ongenummerd)	491, 492 sub 2	Spoorwegen: rangeerterreinen, overslagstations	4.2	30	30	300	300	

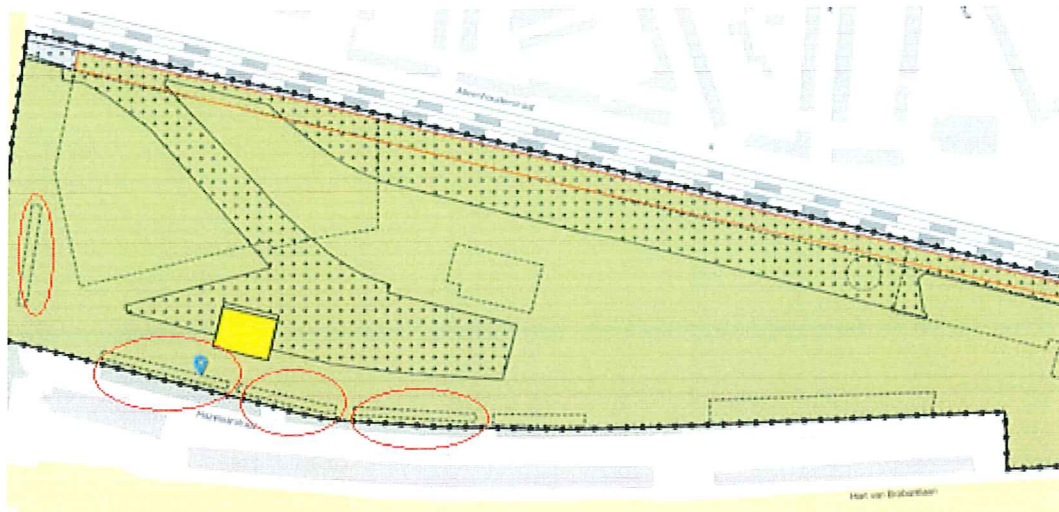
14. Ook ten aanzien van het voornemen om een tankstation te realiseren zijn afstandseisen van belang. De VNG-brochure 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' geeft in de richtafstandenlijst tabel 1 aan hoeveel meter zich, gerekend vanaf de inrichting, tussen de woontoren en het brandstofpunt mag bevinden. Volgens de brochure geldt voor een benzineservicestation niet zijnde een lpg-tankstation een afstand van 30 meter voor de aspecten geluid en geur.
15. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is direct tegen de locatie van Zeeuwen aan een woontoren bedacht. Met de hiervoor genoemde afstandseisen wordt echter geen enkele rekening gehouden.
16. Niet alleen is dit in strijd met de goede ruimtelijke ordening maar dit leidt ook tot een onaanvaardbaar risico voor de fysieke veiligheid van de bewoners van de woontoren. Daarnaast heeft de gemeente onvoldoende onderbouwd hoe en op welke wijze rekening

is gehouden met de gevaren van het brandstofpunt voor de direct naastgelegen woontoren. Ook ten behoeve van bijvoorbeeld de zelfredzaamheid van bewoners is in het plan geen aandacht besteed aan eventuele vluchtroutes bij calamiteiten.

17. Zolang de bedrijfsvoering van Zeeuwen krachtens overgangsrecht kan worden voortgezet, moet met belang van Zeeuwen bij handhaving van die afstandseisen rekening worden gehouden. Het is in strijd met de goede ruimtelijke ordening dat Zeeuwen door dit ontwerpbestemmingsplan wordt belemmerd in het op zijn perceel exploiteren van zijn bedrijf.

IV. Verkeerssituatie en parkeren

18. Zeeuwen wijst er voorts op dat de regeling van parkeergelegenheid in het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Zoals op de verbeelding hieronder is weergegeven (rode cirkels door auteur toegevoegd) voorziet het ontwerpbestemmingsplan in meerdere bestemmingen met de functieaanduiding parkeerterrein.



19. De vier parkeerterreinen worden aan de rand van het Spoorpark gerealiseerd ten behoeve van de parkeerbehoefte van het gehele Spoorpark. De gemeente heeft nagelaten om in het bestemmingsplan te duiden ten behoeve van welke functie de specifieke parkeerplaats is bedoeld. De parkeerterreinen zijn omringd door de enkelbestemming 'Recreatie', ten behoeve waarvan de regels zijn vervat in artikel 3 van de planregels.
20. Hoewel artikel 3.1.3 van de bestemmingplanregels aangeeft dat de voor recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor bijbehorende verhardingen, maakt deze bestemming geen (ontsluitings)weg als bedoeld in artikel 1.93 van de planregels mogelijk.

21. Dit is bijvoorbeeld wel het geval voor de bestemming 'Waarde-Ecologie (dubbelbestemming)' waarbij in artikel 6.1 van de planregels staat aangegeven dat naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, de gronden mede bestemd zijn voor bijbehorende ondergeschikte verharde en onverharde paden en wegen. Voor deze dubbelbestemming is voorts ook in artikel 6.6 van de bestemmingsplanregels een aanlegvergunningstelsel neergelegd, waarmee een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd voor het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden.
22. Het ontbreken van een dergelijke bepaling voor het gebied bestemd als 'Recreatie', waaronder ook de parkeerplaatsen, zorgt ervoor dat geen ontsluitingsweg van- en naar de parkeerterreinen kan worden gerealiseerd. Het feit dat hier niet in is voorzien, betekent zonder meer dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, althans dat het ontwerp zonder de te betrachten zorgvuldigheid tot stand is gekomen.
23. Met het oog op de verkeerssituatie vraagt Zeeuwen zich voorts af of het ontwerpbestemmingsplan voldoende waarborgen biedt om verkeershinder te voorkomen.
24. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in meerdere recreatieve functies, zoals scouting, het T-huis, een beachvolleybalvereniging, speelveld en een stadscamping. Het is onmiskenbaar dat deze nieuwe recreatieve functies leiden tot meer autoverkeer van- en naar het Spoorpark en tevens tot meer geparkeerde auto's in de directe omgeving. Bovendien maakt het ontwerpbestemmingsplan evenementen, zoals rommelmarkten, beurzen en festivals mogelijk. Deze evenementen zullen uiteraard grote gevolgen hebben voor de verkeerssituatie ter plaatse van de Hazelaarsstraat en Ringbaan-West waar alle parkeerterreinen aan gelegen zijn en waar ook het terrein van Zeeuwen aan gelegen is. In het ontwerpbestemmingsplan is op geen enkele manier inzichtelijk gemaakt wat voor effect de verkeerstoename zal hebben op het omliggende wegennet en op welke wijze een veilige verkeersafwikkeling zal worden geborgd.
25. In de toelichting bij het plan wordt aangegeven dat de Spoorzone een gebiedsontwikkeling is die in zijn eigen parkeerbehoefte moet voorzien, waarbij alleen op (tijdelijke) piekmomenten de parkeercapaciteit in de directe omgeving een uitwijkmogelijkheid is, met name voor bezoekers. In de parkeerbalans die bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, wordt geen rekening gehouden met de genoemde piekmomenten, waaronder in ieder geval gedacht moet worden aan de diverse evenementen die binnen het plangebied kunnen worden gehouden. Bezoekers van dergelijke evenementen worden kennelijk geacht in de directe omgeving van het plangebied te parkeren.

26. Het is echter volstrekt onduidelijk of in de directe omgeving voldoende parkeercapaciteit bestaat om tegemoet te komen aan de (grote) aantallen bezoekers die af zullen komen op de evenementen die binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt. Hierbij is onder meer van belang dat het type evenementen dat wordt mogelijk gemaakt, in het ontwerpbestemmingsplan niet is beperkt: ook grootschalige beurzen en festivals behoren dus tot de mogelijkheden. Het feit dat in het ontwerpbestemmingsplan op geen enkele wijze aandacht wordt besteed aan de enorme parkeervraag die gepaard gaat met dergelijke grootschalige evenementen, vormt een grote leemte in de besluitvorming en maakt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

V. Exploitatieplan

27. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangegeven dat in het onderhavige geval geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening is vereist, omdat het bestemmingsplan wordt vastgesteld ten behoeve van een te realiseren ontwikkeling op gemeentelijke grond. Het verhaal van kosten die de gemeente zal gaan maken is volgens de gemeente 'anderszins verzekerd' en deze kosten zijn in dat kader opgenomen in de gemeentelijke begroting.
28. De gemeente heeft geenszins kenbaar gemaakt, althans niet onderbouwd op welke wijze het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeente geeft aan dat de ontwikkeling op (louter) gemeentelijke grond mogelijk wordt gemaakt, terwijl de grond van Zeeuwen in het plangebied ligt. Wanneer het kostenverhaal is verzekerd doordat er grondexploitatieovereenkomsten zijn gesloten, is het volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vereist dat met alle eigenaren van gronden waarop het bestemmingsplan aangewezen bouwplannen mogelijk maakt deze grondexploitatieovereenkomst wordt gesloten. Met Zeeuwen is door de gemeente echter niet gecontracteerd. Mocht door de gemeente wel zijn gecontracteerd met andere partijen dan Zeeuwen dan is het tevens nog maar de vraag of het kostenverhaal door het sluiten van deze privaatrechtelijke overeenkomsten wel voldoende verzekerd is.

VI. Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

29. In artikel 3.1.6, eerste lid, onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is het vereiste van de onderbouwing van de uitvoerbaarheid van het plan binnen de planperiode van 10 jaar neergelegd. Naar de mening van Zeeuwen is in het ontwerpbestemmingsplan niet, althans onvoldoende onderbouwd dat sprake is van uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

30. In de toelichting onder hoofdstuk 7 bij het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld ten behoeve van een te realiseren ontwikkeling op gemeentelijke grond. Zeeuwen is echter, zoals bekend, eigenaar van een gedeelte van de grond op het plangebied. Dit betekent dat de ontwikkeling dus niet uitsluitend op gemeentelijke grond geschiedt.
31. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in voldoende mate in de toelichting te worden onderbouwd. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt iedere onderbouwing met betrekking tot de uitvoerbaarheid. De gemeente heeft niet aangetoond en onderbouwd dat tot onteigening van de gronden van Zeeuwen over zal worden gegaan indien minnelijke verwerving van de grond niet slaagt. Ook heeft de raad niet met stukken onderbouwd of de gemeente over voldoende financiële middelen beschikt om de gronden aan te kopen dan wel te onteigenen. Om die reden is niet aannemelijk gemaakt dat het bestemmingsplan binnen een periode van 10 jaar zal worden gerealiseerd. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is daarmee onvoldoende onderbouwd.

VII. Conclusie

32. Gelet op het bovenstaande is het ontwerpbestemmingsplan 'Spoorzone West 2012 1^e herziening (Spoorpark)' in strijd met de goede ruimtelijke ordening, althans onzorgvuldig tot stand gekomen en is het bestemmingsplan voorts ook niet uitvoerbaar. Om deze redenen verzoekt Zeeuwen uw gemeenteraad om niet over te gaan tot vaststelling van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.
33. Zeeuwen behoudt zich het recht voor om deze zienswijze aan te vullen en/of (mondeling) nader toe te lichten. Hij gaat ervan uit - en verzoekt u zo nodig - over het vervolg van de procedure (blijvend) te worden geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



W.J.E. Van der Werf