

Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Rugdijk - Von Suppéstraat

Het ontwerpbestemmingsplan *Rugdijk - Von Suppéstraat* heeft ter inzage gelegen van 26 mei tot en met 9 juli 2018. Tijdens deze periode zijn er 10 zienswijzen ingediend, waarbij 1 zienswijze door 21 personen is ondertekend en 1 zienswijze door 8 personen is ondertekend.

Hierna volgt een zakelijke, puntsgewijze, samenvatting van de zienswijzen, het standpunt van de gemeente en de conclusie over de beoordeling. Omwille van de leesbaarheid is gekozen voor een behandelingsopzet waarbij de zienswijzen per onderwerp wordt behandeld. Dit neemt niet weg dat het standpunt van de gemeente is gebaseerd op de volledige tekst van ieder van de individuele zienswijzen; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden

N.B.: in verband met de toepassing van de Algemene verordening gegevensbescherming zijn de zienswijzen van natuurlijke personen zoveel als nodig en mogelijk - dat wil zeggen zonder afbreuk te doen aan de duiding - geanonimiseerd weergegeven.

Er zijn zienswijzen ingediend door:

Zienswijze 1	Krijger & van Dun, namens eigenaar Bundersestraat 30 Tilburg
Zienswijze 2	Stichting Nieuwe Warande
Zienswijze 3	bewoner(s) Waalwijkseweg 12, 5071 RK Udenhout
Zienswijze 4	Burgerinitiatief De Baanen - De Steegen, namens omwonenden
Zienswijze 5	bewoner(s) Moerstraat 1, 5011 XC Tilburg bewoner(s) Moerstraat 3, 5011 XC Tilburg bewoner(s) Rugdijk 6, 5011 XA Tilburg bewoner(s) Rugdijk 8, 5011 XA Tilburg bewoner(s) Quirijnstokstraat 25, 5012 TC Tilburg bewoner(s) Quirijnstokstokstraat 23, 5012 TC Tilburg bewoner(s) Quirijnstokstraat 21a, 5012 TC Tilburg bewoner(s) Rugdijk 16, 5011 XA Tilburg bewoner(s) Rugdijk 12a, 5011 XA Tilburg bewoner(s) Rugdijk 14, 5011 XA Tilburg bewoner(s) Rugdijk 18, 5011 XA Tilburg bewoner(s) Rugdijk 26, 5011 XA Tilburg bewoner(s) Rugdijk 12, 5011 XA Tilburg bewoner(s) Quirijnstokstraat 21, 5012 TC Tilburg bewoner(s) Quirijnstokstraat 19, 5012 TC Tilburg bewoner(s) Quirijnstokstraat 17, 5012 TC Tilburg bewoner(s) Quirijnstokstraat 15, 5012 TC Tilburg bewoner(s) Moerzijstraat 4, Tilburg bewoner(s) Moerstraat 15, Tilburg bewoner(s) Moerstraat 10, Tilburg bewoner(s) Moerstraat 11, Tilburg
Zienswijze 6	bewoner(s) Quirijnstokstraat 14, 5012 TC Tilburg bewoner(s), Quirijnstokstraat 14, 5012 TC Tilburg bewoner(s) Quirijnstokstraat 6, 5012 TC Tilburg bewoner(s) Quirijnstokstraat 7, 5012 TC Tilburg bewoner(s) Quirijnstokstraat 10, 5012 TC Tilburg bewoner(s) Quirijnstokstraat 15, 5012 TC Tilburg bewoner(s) Quirijnstokstraat 21, 5012 TC Tilburg bewoner(s) Quirijnstokstraat 21a, 5012 TC Tilburg
Zienswijze 7	VVE De Meenthe, de Meenthe 10, 5012 TH Tilburg
Zienswijze 8	Bewoner(s) Griegstraat 15, 5011 HG Tilburg
Zienswijze 9	bewoner(s) Offenbachstraat 27, 5011 EG Tilburg
Zienswijze 10	Bewoner(s) Waalwijkseweg 3, 5071 RK Udenhout

1. De planologische mogelijkheden van de huidige percelen zijn niet juist weergegeven (zienswijze 1)

Reclamant is van mening dat de bouwmogelijkheid op het perceel in het vigerende bestemmingsplan geen 6600 m2 bedraagt, zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is gemeld. Reclamant is van mening dat dit niet realistisch is, omdat rekening moet worden gehouden met de regels uit, het op hetzelfde perceel geldende, parapluplan parkeren, waarin staat aangegeven dat (in het kort) er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig moet zijn. Als gevolg van deze stelling is de uitbreiding van het tuincentrum, die in het bestemmingsplan wordt gemaximaliseerd op 9300 m2, veel groter dan wordt voorgesteld in de toelichting.

Daarnaast is reclamant van mening dat onvoldoende is onderbouwd in de toelichting waarom thans 2 bedrijven op het perceel kunnen ontwikkelen en is reclamant van mening dat ook de oppervlakte van de bouwmarkt (maximaal 6000 m2) ten opzichte van de bestaande situatie een aanzienlijke uitbreiding betreft ten opzichte van de bestaande bouwmarkt aan de Von Suppéstraat.

Reactie gemeente:

De oppervlakte van het huidige perceel aan de Rugdijk 2 waarop het tuincentrum is gevestigd is 6537 m2. Het vigerende bestemmingsplan 'Lobelia-Spinder-Rugdijk' geeft voor dit perceel de bestemming 'detailhandel-perifeer' en 'tuincentrum' aan. Het bestemmingsvlak is tevens bouwvlak dat, met afwijking, voor 100% mag worden bebouwd. Het bestemmingsplan 'Tilburg parkeerregeling 2017' geldt tevens voor dit perceel. Inderdaad dienen er voldoende parkeerplaatsen in, op of onder het bebouw dan wel het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort, aanwezig te zijn. Dit neemt echter niet weg dat conform het huidige bestemmingsplan het perceel volledig bebouwd zou kunnen worden. Immers, in, op of onder het gebouw de parkeerplaatsen aanleggen (bijvoorbeeld door een parkeergarage of parkeerdek) behoort ook tot de mogelijkheden. Daarbij is de maximale goothoogte 7 en de maximale bouwhoogte 11 meter (met afwijkingmogelijkheid tot respectievelijk 10 en 20 meter). Wij blijven dan ook van mening dat het wél mogelijk is ter plaatse een tuincentrum van 6537 m2 te realiseren.

Daarbij wordt aan de Von Suppéstraat (de huidige locatie van de bouwmarkt) de aanduiding 'detailhandel perifeer' verwijderd. Op deze locatie zou, behalve een bouwmarkt, óók een tuincentrum gerealiseerd kunnen worden. Zoals ook in de toelichting (paragraaf 2.1.3) is vermeld zou op deze locatie in totaal minimaal ca. 6000 m2 b.v.o aan tuincentrum en/of bouwmarkt kunnen worden gerealiseerd.

Op de nieuwe locatie wordt maximaal 9600 m2 aan tuincentrum en bouwmarkt ontwikkeld. Ten opzichte van de mogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen levert dit per saldo dus een vermindering van de oppervlakte van perifere detailhandel van 2900 m2 op.

Zoals in dezelfde paragraaf in de toelichting is vermeld, is juist de clustering van tuincentrum en bouwmarkt gewenst vanuit de huidige ontwikkelingen in Retail land en zorgt deze clustering er tevens voor dat efficiencyvoordeel kan worden behaald. De ontwikkeling zorgt voor een toekomstbestendige, kwalitatieve impuls aan de locatie.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt hierop niet aangepast.

2. Er is niet goed getoetst aan de parkeernorm (zienswijze 1, 4)

Reclamanten zijn van mening dat ten onrechte wordt uitgegaan van de 'meerdere' m2 aan detailhandel perifeer. Reclamanten zijn van mening dat de parkeernorm berekend dient te worden voor datgene wat maximaal planologisch toelaatbaar is in het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast wordt ten onrechte gerekend met dubbelgebruik, omdat sprake is van 2 bedrijven met 2 afzonderlijke bezoekersstromen. Reclamanten zijn van mening dat er een reëel risico is dat bij drukte wordt geparkeerd op bermen of privéterrein van omwonenden en vragen hoe deze overlast zal worden voorkomen.

Reactie gemeente:

De wijze waarop het aantal benodigde parkeerplaatsen bij een ontwikkeling moet worden bepaald is vastgelegd in de 'nota parkeernormen 2017'. Bij het hanteren van de parkeernormen wordt uitgegaan van een minimaal te realiseren aantal parkeerplaatsen en deze wordt getoetst bij de aanvraag om

omgevingsvergunning. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een inschatting gedaan (in principe gebaseerd op het voorlopig ontwerp) van de omvang van het uiteindelijke bouwplan. Zoals in paragraaf 2.2.3. van de 'nota parkeernormen 2017' is vermeld wordt op basis van de parkeernormen de parkeerbehoefte berekend. Daarbij hoeft niet gecompenseerd te worden voor een eventueel (voor zover er dat zou zijn) parkeertekort uit het verleden. Op basis van de actuele parkeernormen wordt berekend wat in de bestaande en toekomstige situatie de parkeerbehoefte is. In dit geval was feitelijk op de locatie een tuincentrum met een b.v.o. van 3030 m2 aanwezig met 70 parkeerplaatsen. Voor de nieuwe situatie wordt uitgegaan van een tuincentrum met een b.v.o. van 6080 m2 en een bouwmarkt van 3520 m2 (zie tekening voorlopig ontwerp opgenomen in paragraaf 3.2.2. van de toelichting). Voor het tuincentrum met een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per 100 m2 b.v.o. zijn voor het meerdere b.v.o. van 3050 m2 $(30,5 \times 2) = 61$ parkeerplaatsen benodigd + de reeds aanwezige parkeerplaatsen = 70 en voor de bouwmarkt (die geheel nieuw is) van 3520 m2 met een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per 100 m2 zijn $(35,2 \times 2,3) = 81$ parkeerplaatsen benodigd. In totaal zijn voor de ontwikkeling $61 + 70 + 81 = 212$ parkeerplaatsen benodigd. Op de tekening van het voorlopig ontwerp zijn 230 parkeerplaatsen ingetekend. Het plan voldoet daarmee ruimschoots aan de parkeernormen.

Reclamanten zijn ten onrechte van mening dat gerekend is met dubbelgebruik. Zoals hierboven vermeld zijn de benodigde parkeerplaatsen met het voor ons momenteel bekende voorlopig ontwerp berekend, waarbij beide functies apart bij elkaar zijn opgeteld.

De regels van het bestemmingsplan verwijzen naar de meest actuele parkeernormen. De uiteindelijk benodigde parkeerplaatsen wordt dus getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning op de op dat moment geldende parkeernormen, indien dan blijkt dat meer parkeerplaatsen benodigd zijn, kan enkel vergunning worden verleend, als deze ook daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd.

Aangezien het plan voldoet aan de geldende parkeernormen ligt het niet in de verwachting dat er geparkeerd gaat worden in de bermen. Uiteraard is dit niet toegestaan en zal bij overlast door politie worden opgetreden. Initiatiefnemers hebben er ook geen baat bij als de parkeersituatie problemen oplevert. Bij grote drukte zal dan ook een overloopparkerterrein beschikbaar zijn.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt hierop niet aangepast.

3. Toepassen ladder duurzame verstedelijking en marktonderzoek onjuist, twijfel aan nut en noodzaak verplaatsing bouwmarkt en uitbreiding tuincentrum (zienswijze 1, 2, 3, 4, 7)

Reclamanten zijn van mening dat in het onderzoek rondom de ladder het tuincentrum aan de Bundersestraat 30 meegenomen had moeten worden. Reclamanten wijzen er hierbij op, dat weliswaar momenteel geen florerend tuincentrum op deze locatie aanwezig is, maar dat de bestemming ter plaatse wel een tuincentrum mogelijk maakt. Bovendien zijn reclamanten van mening dat uitgegaan wordt van onjuiste aantallen m2 van de planologische mogelijkheden aan de Rugdijk 2 waardoor een vertekend beeld van de daadwerkelijke behoefte en de daadwerkelijk m2 ontstaat. Reclamanten wijzen op de mogelijke ontwikkelingen van het tuincentrum in de Groene Kamer, waarvoor het tuincentrum in Stappegoor moet verdwijnen en verbazen zich erover dat hier een tuincentrum kan verdriedubbelen in omvang. Volgens reclamanten is een dergelijk tegenstrijdig standpunt in vergelijkbare zaken in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voor wat betreft de bouwmarkt stellen reclamanten dat het onderzoek is gebaseerd op landelijke kengetallen, zonder dat rekening is gehouden met de specifieke kenmerken van het verzorgingsgebied. Reclamanten wijzen er op dat Gamma in Tilburg Oost en Karwei zijn gestopt omdat het bedrijfsresultaat achterbleef. Reclamanten zijn van mening dat onvoldoende is onderzocht of een bouwmarkt en tuincentrum levensvatbaar is.

Reclamanten twijfelen aan de levensvatbaarheid van deze bouwmarkt en tuincentrum. Zij wijzen er op dat het tuincentrum al een aantal jaren geleden gesloten is en de bouwmarkt reeds geruime tijd dicht is op de locatie aan de Von Suppéstraat. Daarbij is nog niet duidelijk wie het tuincentrum gaat exploiteren. Reclamanten vragen zich af hoe de gemeente omgaat met dit terrein wanneer door faillissement de huidige ontwikkeling geen doorgang vindt. Door reclamanten worden een aantal vragen gesteld over het hoe en waarom van de ontwikkeling en waarom gesprekken over een mogelijke locatie zo lang hebben geduurd.

Reactie gemeente:

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan en hiervoor in deze notitie reeds is vermeld, bedraagt de planologische mogelijkheid op het perceel Rugdijk 2 een tuincentrum met een oppervlakte van ca. 6500 m2 (zie ook reactie gemeente bij 1.). Feitelijk is reeds een tuincentrum van ca. 3300 m2 aanwezig. Aan de Von Suppéstraat ligt ook nog een planologische mogelijkheid voor, naast een bouwmarkt, onder andere tuincentrum (detailhandel perifeer) van ten minste 6000 m2. Deze planologische mogelijkheid verdwijnt in dit bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt planologisch maximaal 9300 m2 aan tuincentrum mogelijk gemaakt. Het aantal m2 voor mogelijke tuincentra in de gemeente Tilburg zal door deze ontwikkeling dus niet toenemen en daarmee is het niet nodig om de huidige planologische mogelijkheden tot tuincentra (waaronder Bundersestraat 30) in Tilburg te onderzoeken.

Reclamanten wijzen op een mogelijk tuincentrum in de 'Groene Kamer'. De reden dat daarvoor een tuincentrum in 'Stappegoor' zou moeten verdwijnen is dezelfde als de hierboven genoemde reden waarvoor in dit bestemmingsplan de perifere detailhandelsbestemming aan de Von Suppéstraat is vervallen (m2 voor m2). In tegenstelling tot wat reclamant beweert, worden beide gevallen op eenzelfde wijze behandeld.

Reclamanten geven aan dat het perceel Rugdijk 2 de bestemming 'kleinschalig tuincentrum' heeft. Dit bestrijden wij. De bestemming van het perceel is 'detailhandel perifeer' met de nadere aanduiding 'tuincentrum'. Zeker gezien de bouwmarktmogelijkheden die dit bestemmingsplan mogelijk maakt (zie hiervoor), zijn wij van mening dat niet gesproken kan worden over 'kleinschalig'.

Wij zijn van mening dat we niet in detail in hoeven te gaan op de gesprekken die zijn gevoerd met initiatiefnemers over de ontwikkelingen en welke eventuele locaties hierbij al dan niet aan bod zijn gekomen. Wij wijzen er op dat de locatie aan de Rugdijk, nadat het eerdere tuincentrum was gestopt, nog in 2014/2015 tijdelijk als tuincentrum in gebruik is geweest. Het feit dat een ander tuincentrum, om wat voor reden dan ook, gestopt is op de locatie, betekent niet dat de locatie niet geschikt is voor een nieuw tuincentrum. De scope is in deze ook geheel anders, dat wil zeggen een combinatie van tuincentrum en bouwmarkt en een nieuwe infrastructuur om de bereikbaarheid en zichtbaarheid te verbeteren.

Voor de ontwikkeling van de bouwmarkt is een marktonderzoek (opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) uitgevoerd. In dit marktonderzoek is ingegaan op het verzorgingsgebied van de voorzieningen. Daarbij worden de huidige (voormalige) vestigingen van Karwei in Tilburg Noord en de Gamma in Tilburg-Oost genoemd. Deze vestigingen hadden ongeveer hetzelfde verzorgingsgebied en hebben samen op de huidige locaties geen toekomst meer. Deze conclusie wordt bevestigd door Intergamma, die als franchisegever van zowel de Karwei als Gammaformules voor Tilburg naar nieuwe duurzame verkavelingsopties heeft gekeken. Een nieuwe, toekomstbestendige bouwmarkt op de nieuwe locatie, die beter bereikbaar is en gecombineerd wordt met een andere functie (tuincentrum) heeft juist wel toekomst. Dat nog niet duidelijk is wie het tuincentrum gaat exploiteren is in dit geval geen reden om niet mee te werken. Uiteraard willen wij graag dat een nieuwe ontwikkeling voldoende toekomst heeft. Wij zien echter geen reden om, gezien het marktonderzoek en de investeringen die al door de ontwikkelaars zijn gedaan, hieraan te twijfelen.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt hierop niet aangepast.

4. Het plan is niet gelegen in het stedelijk gebied (zienwijze 1)

Reclamant wijst er op dat in de toelichting op het ontwerpplan wordt aangegeven dat het perceel Rugdijk 2 is gelegen in het bestaand stedelijk gebied en dat dit niet juist is. Het plangebied is gelegen in het zoekgebied stedelijke ontwikkeling. Hierdoor zijn de bepalingen en voorwaarden van artikel 8 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant van toepassing.

Reactie gemeente:

In tegenstelling tot wat reclamant beweert, wordt in de toelichting niet vermeld dat het plan in het bestaand stedelijk gebied zou liggen. In de toelichting wordt gesproken over 'buiten het bestaand stedelijk gebied', 'verbonden met het stedelijke gebied', 'sluit aan op het stedelijk gebied' etc.

In paragraaf 2.2.2 van de toelichting wordt ingegaan op de Verordening ruimte en is het plan getoetst aan deze Verordening. In deze paragraaf is aangegeven dat het plangebied buiten het stedelijk gebied in het gemengd

landelijk gebied is gelegen en dat binnen het plangebied de nadere aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' van toepassing is. Binnen deze aanduiding zijn onder voorwaarden stedelijke ontwikkelingen mogelijk, zoals vermeld in de Verordening ruimte, waarbij onder andere de verplichting tot kwaliteitsverbetering landschap is genoemd.

Het plan is mondeling besproken met de provincie Noord-Brabant en het concept bestemmingsplan is (in het kader van het wettelijk vooroverleg) aan hen voorgelegd (zie paragraaf 8.3 van de toelichting). De provincie is het eens met de ontwikkeling en heeft geen zienswijze tegen het plan ingediend. In de toelichting zal in paragraaf 2.2.2 wél nog nader in worden gegaan op de voorwaarden voor ontwikkeling zoals genoemd in artikel 8 van de Verordening ruimte.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt wel aangepast, in die zin dat in de toelichting nog nader in wordt gegaan op de voorwaarden zoals genoemd in artikel 8 van de Verordening ruimte.

5. Landschappelijke inpassing is niet op eigen terrein (zienswijze 1)

Door de landschappelijk inpassing wordt de zichtbaarheid van het perceel Bundersestraat 30 volledig teniet gedaan. Naast het perceel Bundersestraat 30 is een vlak ingetekend met landschappelijke inpassing. Dit is niet in overleg met de eigenaar van Bundersestraat 30 gedaan. Reclamant wijst er op dat, omdat de landschappelijke inpassing niet op het perceel van de ontwikkeling plaats kon vinden, dit door de omgeving moet worden opgelost en wijst op de negatieve gevolgen hiervan voor de omgeving. Daarnaast wijst reclamant er op dat de geplande bomenrij aan de Bundersestraat ongewenst is, omdat dit een smal landbouwweggetje betreft waarbij nu al 2 auto's elkaar niet kunnen passeren.

Reactie gemeente:

Om de ontwikkeling in te laten passen in het landschap is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. De ontwikkeling, die buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet voldoen aan de regeling kwaliteitsverbetering landschap, dit houdt in dat een verplichte investering in het landschap moet worden gedaan. Gezien de grootte van het perceel en de verhouding bebouwd oppervlak en parkeerplaats, is het in dit geval niet reëel de benodigde omvangrijke investering van € 350.000,--, op eigen terrein te laten plaatsvinden. In de plaats daarvan is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt waarbij wordt geïnvesteerd in het herstel van oude- en het toevoegen van nieuwe landschappelijke waarden en het herstellen van ecologische verbindingen en het versterken van biotopen van diersoorten van kleinschalig cultuurlandschap. Hiermee krijgt de omgeving van het plangebied een gewenste landschappelijke impuls die ten goede komt aan de beleving van het gebied. De overige investering wordt gedaan in het nog aan te leggen landschapspark Pauwels (waarvan de planlocatie tevens deel uitmaakt) en waarvoor momenteel een masterplan wordt opgesteld.

Het perceel naast de Bundersestraat 30 is gemeentelijk eigendom en wordt ingezet voor landschappelijke inpassing. Momenteel zijn op de locatie aan de Bundersestraat 30 een aantal verouderde kassen aanwezig, die worden omgeven door hoge coniferenrijen. De locatie is momenteel niet, en niet te achterhalen is hoe lang al, in gebruik als perifere detailhandel. Als blijkt dat de eigenaar van deze locatie daadwerkelijk plannen heeft dit perceel te gaan gebruiken volgens de bestemming, kunnen er met de gemeente afspraken worden gemaakt over bereikbaarheid en zichtbaarheid, net zoals dit nu ook voor het perceel Rugdijk 2 is gedaan.

De Bundersestraat wordt met de nieuwe ontsluiting verbreed, waardoor een bomenrij langs deze weg geen problemen voor de veiligheid van het verkeer zal opleveren.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt hierop niet aangepast.

6. Nieuwe afrit Burg. Bechtweg en afsluiting Bundersestraat (zienswijze 1)

Voor de ontwikkeling wordt een nieuwe afrit gemaakt aan de Burgemeester Bechtweg en wordt tegelijk de Bundersestraat afgesloten voor doorgaand autoverkeer. Hierdoor wordt het perceel aan de Bundersestraat 30 slechter bereikbaar en is niet langer meer sprake van een zichtlocatie. Reclamant is van mening dat hier sprake is van een zekere vooringenomenheid om het ene tuincentrum alle faciliteiten te geven en tegelijk het andere tuincentrum volledig af te sluiten.

Reactie gemeente:

De hoofdontsluiting van de bouwmarkt en tuincentrum vindt plaats op de Burgemeester Bechtweg. Dit is nodig om te voorkomen dat extra verkeer vanuit Tilburg Noord over de Rugdijk naar het tuincentrum zal gaan rijden. De Rugdijk is namelijk een belangrijke fietsroute, welke veilig moet blijven. De autoverbinding tussen Bundersestraat en Rugdijk zal ook verdwijnen, waardoor sluipverkeer vanaf de nieuwe afslag naar de Vlashoflaan niet mogelijk is. Praktisch zal dit betekenen dat alleen bezoekers vanuit de wijk Tilburg Noord de verbinding over de Rugdijk zullen gaan gebruiken, terwijl bezoekers uit andere delen van Tilburg en de regio voornamelijk gebruik zullen gaan maken van de Burgemeester Bechtweg (Noord-Oost tangent) aangezien dit een snellere en makkelijkere verbinding zal zijn.

De kassen aan de Bundersestraat 30 zijn momenteel niet als tuincentrum in gebruik. Bij het voorstel van de verkeersmaatregelen is dan ook geen rekening gehouden met een detailhandel ter plaatse. Dat neemt niet weg, dat wanneer er concrete plannen bestaan, dit tuincentrum nieuw leven in te blazen en als een zodanige perifere detailhandel in gebruik te gaan nemen, in overleg met de gemeente, ook hiervoor verkeersmaatregelen, zoals bijvoorbeeld een aansluiting op de nieuwe weg, afsluiting Bundersestraat op een andere locatie e.d., kunnen worden genomen.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt hierop niet aangepast. Los daarvan zal de gemeente wel in overleg met reclamant zienswijze 1 ten tijde van het verkeersbesluit de verkeersmaatregelen ter plaatse van de Bundersestraat nader bestuderen, waarbij een en ander afhankelijk is van de mogelijkheden en wensen tot ontwikkeling van het perceel Bundersestraat 30.

7. Verkeerstoename Rugdijk en ontsluiting in- uitrit aan Rugdijk en verkeerstoename Quirijnstokstraat / Waalwijksestraat (zienswijze 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10)

Reclamanten zijn van mening dat in de toelichting van het bestemmingsplan te weinig aandacht is besteed aan de bereikbaarheid van het plangebied via de Quirijnstokstraat / Waalwijkseweg. Reclamanten vragen om in kaart te brengen wat de verkeerstoename op deze straten en de Vlashoflaan, Meenthe en Rugdijk zal zijn.

Reclamanten stellen voor om de in- en uitrit van de bouwmarkt en tuincentrum alleen aan de Bundersestraat te situeren en de nu voorgestelde in- en uitrit aan de Rugdijk te laten vervallen. Reclamanten wijzen er op dat de Rugdijk een belangrijke fietsroute is die veilig moet worden gehouden. Daarbij is de belasting op de Rugdijk en de achterliggende Quirijnstokstraat/Waalwijkseweg nu al hoog en de verkeerssituatie onveilig. Samen met de verkeersdruk die het bestemmingsplan Zwaluwenbunders met zich mee zal brengen zijn reclamanten van mening dat de verkeersintensiteit op Rugdijk, Quirijnstokstraat en Waalwijkseweg te hoog wordt.

Reclamanten verzoeken om de aansluiting op de Burg. Bechtweg te realiseren voordat het bouwplan wordt gerealiseerd, om bouwverkeer in hun straten te voorkomen.

Reactie gemeente:

Ten onrechte wordt in het verkeersonderzoek er vanuit gegaan dat het plangebied niet bereikbaar zou zijn vanuit de Rugdijk en wordt niet ingegaan op de extra verkeersdruk aan de Rugdijk en Quirijnstokstraat. In het verkeersonderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, wordt er van uitgegaan dat alle verkeersgeneratie die de ontwikkeling met zich meebrengt zal worden afgewikkeld via de nieuwe ontsluiting op de Burgemeester Bechtweg. Aangezien dit uitgangspunt niet juist is, zal het verkeersonderzoek hierop worden aangepast. Dit houdt in dat in het onderzoek zal worden vermeld dat de verkeersgeneratie zich zal gaan verdelen over de 3 mogelijke ontsluitingen (Burgemeester Bechtweg, Rugdijk en Quirijnstokstraat). De conclusie van het gewijzigde onderzoek is, dat deze wegen voldoende capaciteit hebben om de eventuele extra verkeersdruk op te kunnen vangen. Om sluipverkeer te voorkomen wordt de verbinding tussen Bundersestraat en Rugdijk voor autoverkeer afgesloten. Omdat de in- en uitrit van logistiek verkeer aan de Bundersestraat is gelegen is het hierdoor ook niet mogelijk dat vrachtverkeer t.b.v. bevoorrading over de Rugdijk gaat rijden. Dit levert in vergelijking met de huidige situatie een verbetering van de verkeersveiligheid van de Rugdijk op.

Uitgangspunt is dat er geen bouwverkeer via de Rugdijk of Quirijnstokstraat gaat. De ontsluiting van het bouwverkeer zal via de Burg. Bechtweg plaats vinden. Dit zal via de nieuw aan te leggen ontsluiting gaan, die in eerste instantie als bouwweg wordt uitgevoerd.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het plan wordt hierop aangepast, in die zin dat het verkeersonderzoek zal worden aangepast.

8. Laten vervallen van uitrit aan de Rugdijk (zienswijze 2, 3, 10)

Reclamanten verzoeken de in-uitrit van het tuincentrum/bouwmarkt aan de Rugdijk te laten vervallen en alle verkeer via de ontsluiting aan de Bundersestraat te laten komen.

Reactie gemeente:

In het verleden zijn bij het tuincentrum altijd al 2 uitritten aan de Rugdijk aanwezig geweest. In die tijd werden deze uitritten ook nog gebruikt voor logistiek verkeer. Nu er een uitrit aan de Bundersestraat wordt gesitueerd met een rechtstreekse toegang tot de tangent, zijn wij van mening dat het verkeer beter zal worden verdeeld en op de Rugdijk niet zodanig zal gaan toenemen dat dit een onveilige situatie gaat opleveren. Dit blijkt ook uit het verkeersonderzoek. De uitrit aan de Rugdijk is nodig voor (deels bestaande) klanten uit Tilburg Noord.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt hierop niet aangepast.

9. Toestaan reclamezuil van 15m (zienswijze 2, 3, 4, 5, 7, 10)

In het bestemmingsplan wordt een reclamezuil van 15 meter toegestaan. Reclamanten wijzen op lichthinder door deze zuil en vragen zich af of een dergelijke hoogte wel nodig is en pleiten ervoor om reclamezuilen te verbieden.

Reactie gemeente:

Vanwege de zichtbaarheid vanaf de burgemeester Bechtweg is een hoogte van 15 meter noodzakelijk. Wij zijn van mening dat 1 zuil met deze hoogte aanvaardbaar is op deze locatie. Om te voorkomen dat de zuil op een ongewenste plaats wordt gesitueerd, wordt op de verbeelding aangeduid waar de reclamezuil kan komen, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de omwonenden. De reclamezuil wordt zoveel mogelijk naar het oosten geplaatst, zodat deze zich niet direct tegenover een woning bevindt.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het plan wordt hierop wel aangepast, in die zin dat op de verbeelding de plaats van de reclamezuil wordt aangeduid.

10. Een integrale gebiedsvisie ontbreekt (zienswijze 2, 3, 4, 5, 7)

Reclamanten zijn van mening dat voor het gebied een integrale gebiedsvisie ontbreekt. Zij wijzen daarbij op de samenhang van deze ontwikkeling met de ontwikkeling Zwaluwenbunders en landschapspark Pauwels, plannen voor het gebied tussen de Burg. Bechtweg, de Baggerweg, Vlashoflaan en Midden Brabantweg. Reclamanten zijn van mening dat daarbij de Quirijnstokstraat/Waalwijkseweg buiten beschouwing wordt gelaten voor wat betreft de druk op dit gebied door deze ontwikkeling.

Reclamanten zijn van mening dat de cumulatieve milieueffecten van het recent aangelegde bedrijventerrein Loven-Noord, de voorgenomen bedrijventerreinen Rugdijk en Zwaluwenbunders en eventuele andere toekomstplannen in het gebied niet in samenhang zijn beoordeeld.

Reclamanten wijzen op het collegebesluit van 30 januari 2018 waarin wordt aangegeven dat de aanpassing aan de infrastructuur niet mag worden gerealiseerd wanneer het bouwplan niet wordt gerealiseerd en dat de raad heeft aangegeven dat er een visie voor de verdere ontwikkeling van het gebied zal worden opgesteld.

Reclamanten zijn van mening dat eerst een visie voor het gebied Rugdijk moet worden opgesteld voordat nieuwe ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Deze visie moet in samenspraak met omwonenden tot stand komen. De nieuwe infrastructuur is ten behoeve van deze ontwikkeling, maar ook ten behoeve van andere ontwikkelingen in het gebied. Reclamanten wijzen er op dat de infrastructuur al wordt aangelegd, terwijl de kosten nog niet (geheel) kunnen worden terugverdiend en dat hierdoor druk ontstaat op de verdere ontwikkeling van het gebied.

Reactie gemeente:

Wij reageren in deze op een particuliere wens om uit te breiden op een locatie die reeds (gedeeltelijk) in bezit is bij initiatiefnemers en de planologische mogelijkheden biedt tot ontwikkeling. Dit gegeven is als eerste aanleiding om de belangen af te wegen en de mogelijkheden voor dit perceel te bepalen. Er ligt op dit moment geen integrale visie voor het gebied, met uitzondering van de Omgevingsvisie 2040, waarin staat dat verstedelijking van dit gebied afweegbaar is. De ontwikkeling past in de omgevingsvisie en daarmee kan worden afgewogen of de afzonderlijke ontwikkeling gewenst en/of aanvaardbaar is. Wij hebben voor deze ontwikkeling de belangen van omwonenden, initiatiefnemers en andere belanghebbenden afgewogen. Wij

vinden het belang van de initiatiefnemers deze ontwikkeling uit te kunnen voeren groter dan het belang van de omwonenden op een gelijkblijvende woonomgeving. Wij hebben daarbij rekening gehouden met de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan al biedt en de ruimtelijke impact van het initiatief op de omgeving.

Inderdaad zijn afspraken gemaakt over de aanleg van een nieuwe aansluiting van het perceel op de Burgemeester Bechtweg. Deze afspraken zijn gemaakt om te voorkomen dat door deze ontwikkeling er een ongewenste verkeersdruk en onveilige verkeerssituatie in de omliggende straten zou kunnen ontstaan. Daarom is afgesproken dat, wanneer deze ontwikkeling wordt uitgevoerd, in ieder geval deze aansluiting ook wordt gemaakt, ongeacht of er nog verder wordt ontwikkeld in het gebied.

In het concept masterplan Pauwels zal een paragraaf worden geweid aan de noordelijke stadsrand, waar Rugdijk ook deel van uitmaakt. Het ligt in de bedoeling het concept masterplan in het najaar voor te leggen aan de raad. Bij de afweging van dit bestemmingsplan ten behoeve van deze ontwikkeling is de inpassing in het landschapspark meegenomen. De ontwikkeling behoort tot een typische stadsrandfunctie die op zich kan landen in dit gebied en wordt in de omgeving landschappelijk ingepast. De locatie is logisch, gezien de grondpositie van de ontwikkelaars en de mogelijkheid aldaar tot uitbreiding van hun perceel. Het grootschalige bedrijventerrein (Zwaluwenbunders) aan de overzijde van de tangent is wat dat betreft een op zichzelf staande ontwikkeling, waarop dit bestemmingsplan geen invloed uitoefent. De wijzigingen in de verkeerssituatie en luchtkwaliteit die dit bestemmingsplan met zich meebrengen, zijn in geen verhouding tot de belasting die het bedrijventerrein Zwaluwenbunders met zich meebrengt. Daarnaast ligt het bedrijventerrein Zwaluwenbunders aan de andere zijde van de tangent en zullen de verkeersbewegingen die door dit bedrijventerrein worden gegenereerd niet (behalve op de tangent zelf) van invloed zijn op de directe omgeving van dit bestemmingsplan. Wij zijn dan ook van mening dat in de verkeersberekeningen die voor dit plan zijn uitgevoerd geen rekening gehouden hoefde te worden met mogelijke ontwikkelingen aan de andere zijde van de tangent.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt hierop niet aangepast.

11. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar andere locaties (zienswijze 2, 3, 7, 8)

Reclamanten twijfelt of er voldoende onderzoek is gedaan naar andere locaties. Daarnaast vragen reclamanten om de bouw aan of in de nabijheid van de Stokhasseltlaan te onderzoeken.

Reactie gemeente:

In het kader van artikel 3.1.6. Bro is onderzoek gedaan naar een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Hierbij is rekening gehouden met het verzorgingsgebied van de bouwmarkt en de mogelijke ruimte op de omliggende bedrijventerreinen waarop perifere detailhandel mogelijk is. Uit dit onderzoek is gebleken dat ofwel onvoldoende ruimte is ofwel het bestemmingsplan ter plaatse perifere detailhandel niet toelaat. Op de huidige locatie heeft een gedeelte van het perceel reeds een perifere detailhandelsbestemming én is deze locatie in eigendom bij de initiatiefnemers. Het ligt daarmee voor de hand om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn deze locatie uit te breiden. Nu dit het geval blijkt te zijn, is deze locatie het meest voor de hand liggend. Door reclamant wordt een locatie aan de Stokhasseltlaan genoemd. Niet duidelijk is waar precies wordt bedoeld, bij een afweging dient echter rekening te worden gehouden met grondpositie en mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Duidelijk is dat initiatiefnemers geen grondpositie aan de Stokhasseltlaan hebben en daarbij is nabij deze straat grotendeels geen detailhandel toegestaan, waarmee deze locatie ongeschikt lijkt.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt hierop niet aangepast.

12. Bestemming verkeer ook voor incidentele activiteiten (kermis, circus, markt etc) (zienswijze 2, 3)

Reclamanten wijzen er op dat binnen de bestemming verkeer ook incidentele activiteiten mogelijk zijn en vragen de gemeente op welke wijze overlast hierdoor voorkomen gaat worden.

Reactie gemeente:

Binnen de gehele gemeente zijn in alle bestemmingsplannen waarin de bestemming 'verkeer' voorkomt, activiteiten zoals markten, braderieën, kermis, circus e.d. opgenomen. Het ligt echter niet voor de hand dat in dit bestemmingsplan een dergelijke activiteit op de gronden met de bestemming 'verkeer' plaats zal gaan vinden. Wij zullen deze regel in het bestemmingsplan verwijderen. Zoals door reclamanten al wordt aangegeven kan op grond van artikel 14.5 binnenplans worden afgeweken van de regels ten behoeve van een kortstondig afwijkend gebruik ten behoeve van een festiviteit. Hierbij worden voorwaarden gesteld om overlast zoveel mogelijk te beperken.

Conclusie

De zienswijze is wel gegrond. Het plan wordt hierop wel aangepast, in die zin dat in artikel 5.1.2, sub. b in zijn geheel komt te vervallen en daarmee markten, braderieën e.d. niet zonder meer mogelijk zijn binnen de bestemming 'verkeer'.

13. Klimaatopgave /Energie / wateropgave/CO2 uitstoot (geen groene daken /zonnepanelen etc)/wateropgave (cumulatie met bedrijventerreinen Tilburg Noord) (zienswijze 2, 3, 4, 5, 7)

Reclamanten wijzen op de beleidsnota van de gemeente waarin het doel is om in 2045 energie neutraal te zijn. In het bestemmingsplan wordt niets teruggevonden over de afspraken die over energieprestatie zijn vastgelegd. Hetzelfde geldt voor de toename van CO2 uitstoot die door deze ontwikkeling wordt gegenereerd. Daarnaast zien reclamanten graag dat geregeld wordt dat de bouwmarkt/tuincentrum qua water maximaal aan opvang en hergebruik zal doen. Reclamanten wijzen nog op de in het ontwerp aangeduide groene gevels van het gebouw, dit is niet in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. De maatregelen die ten behoeve van water zijn opgesomd in de toelichting worden niet geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Het beleid van de gemeente Tilburg is om in 2045 energie neutraal te zijn. Om dit te realiseren worden onder andere sinds 1 juli 2018 geen omgevingsvergunningen verleend met een nieuwe aansluiting op het gas. Initiatiefnemers worden hierdoor verplicht andere energiemaatregelen toe te passen. De bouwmarkt wordt gerealiseerd met energielabel A. Voor een tuincentrum bestaan geen energielabels.

In het bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen waarin staat omschreven op welke wijze met het regenwater om wordt gegaan. De initiatiefnemer heeft aangegeven het regenwater op te vangen in een inpandig bekken. Het regenwater wordt gebruikt voor het bewateren van de planten in de kas van het tuincentrum. De parkeerplaatsen worden aangelegd met graskeien die voor 50% open zijn. Deze maatregelen zijn voorgelegd aan het waterschap de Dommel. Het waterschap heeft ingestemd met de waterparagraaf. De werking van het inpandige bekken dient wel nog nader worden aangetoond in overleg met gemeente en waterschap. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of wordt voldaan aan de maatregelen die zijn genoemd in de waterparagraaf.

De initiatiefnemers hebben in hun ontwerp, dat reeds is getoetst door de omgevingscommissie, aangegeven een of meerdere groene gevels toe te passen.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt hierop niet aangepast.

14. Geen m.e.r. beoordeling en toename stikstof is niet beoordeeld (zienswijze 2, 3, 4, 5, 7)

Reclamanten vragen zich af waarom geen m.e.r. is uitgevoerd. Tevens wijzen zij er op dat de toename van stikstof op het nabijgelegen natuurgebied Loonse en Drunense duinen dient te worden beoordeeld. Zij zijn van mening dat de stelling dat deze ontwikkeling al is meegenomen nergens op is gebaseerd.

Reclamanten vragen of het klopt dat dit project aanspraak kan maken op de beschikbare ontwikkelruimte en of de verschillende projecten als 1 project mogen worden beschouwd.

Reactie gemeente:

In paragraaf 4.2 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt nagegaan of voor dit bestemmingsplan een Milieueffectenrapport of een m.e.r. beoordeling opgesteld moet worden. Hieruit wordt geconcludeerd dat voor dit plan geen m.e.r. procedure doorlopen hoeft te worden, maar een vormvrije m.e.r. voldoende is. Voor het plan is een vormvrije m.e.r. opgesteld die als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Daaruit is gebleken dat er geen (mogelijke) belangrijke nadelige effecten voor het milieu aanwezig zijn.

In paragraaf 4.2. is bij ad. b aangegeven dat vanwege de afstand tot het nabijgelegen natuurgebied alleen stikstof mogelijk negatieve effecten kan hebben. In paragraaf 4.10.2 wordt hier nader op in gegaan. De stikstofdepositie is bepaald met het rekenprogramma AERIUS. Daaruit is gebleken dat de maximale depositiebijdrage op het natura 2000 gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen 0,31 mol N/ha/jaar bedraagt. Om de benodigde ontwikkelingsruimte vast te stellen is een vergelijking gemaakt met de referentiesituatie. De grootste toename bedraagt 0,23 mol N/ha/jaar. Er is voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar. Voor het project is een Wet natuurbeschermingvergunning benodigd. Deze vergunning is door de provincie Noord-Brabant op 15 mei 2018 verleend. Op de website www.bij12.nl is meer informatie te vinden over de Programmatische aanpas stikstof (PAS), de grensgebieden en de ontwikkelruimte.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt hierop niet aangepast.

15. Vormvrije m.e.r. gaat er vanuit dat locatie niet vanaf Rugdijk bereikbaar is (zienswijze 7)

In de vormvrije m.e.r. wordt er van uitgegaan dat de ontsluiting van de Rugdijk naar het zuiden en westen in de toekomst verdwijnt. Reclamanten willen graag weten wanneer dit gaat gebeuren.

Reactie gemeente:

In de vormvrije m.e.r. staat ten onrechte dat het plangebied niet vanuit de Rugdijk bereikbaar zou zijn. Dit zal worden aangepast. Dientengevolge wordt ook de tabel met de verkeersgeneratie aangepast, waarbij de drie manieren waarop het plangebied bereikbaar is, zal worden belicht. (zie ook antwoord bij nr. 7).

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Het plan zal hierop worden aangepast in die zin dat de bijlage vormvrije m.e.r. zal worden aangepast. De conclusies van de vormvrije m.e.r. veranderen hierdoor niet.

16. Geluidhinder ten gevolge van bezoekers en laden en lossen (zienswijze 2, 3, 4, 5, 7)

Reclamanten zijn van mening dat de ontwikkeling geluidhinder zal produceren door bezoekers, zeker gezien de ruime openingstijden en toeleveringsbedrijven die vaak 's-ochtend vroeg zullen komen. Zelfs als de geluidsoverlast binnen de hiervoor geldende normen blijft zal dit een flinke impact en verandering t.o.v. de huidige situatie betekenen.

Reclamanten verzoeken alle laad- en losactiviteiten te verplaatsen naar de oostzijde van het gebouw.

Reactie gemeente:

In paragraaf 4.6 van de toelichting wordt ingegaan op de mogelijke geluidhinder. Door de initiatiefnemers is in het kader van het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek wordt ingegaan op de geluidbelasting vanuit de toekomstige bouwmarkt en tuincentrum op de omliggende woningen. Uit het onderzoek blijkt dat het bedrijf voldoet aan de gestelde normen in de dag-, avond- en nachtperiode ten gevolge van het verkeer van en naar het bedrijf. Voor wat betreft de laad- en losactiviteiten voldoet het bedrijf in de dag- en nachtperiode. Wanneer echter in de avondperiode laad- en losactiviteiten plaats zouden vinden, zal het bedrijf niet voldoen aan de normen in de avondperiode. Daarom is besloten om alle laad- en losactiviteiten in de dagperiode plaats te laten vinden, tussen 07.00 en 19.00 uur. Dit is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd en het bedrijf moet zich daaraan houden.

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is de route van laden- en lossen verlegd; aan de oostzijde van het gebouw is de inrit van de logistiek en aan de westzijde enkel de uitrit. De bevoorrading van de winkels zal aan de zuid- en oostzijde van het gebouw plaatsvinden.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt hierop niet aangepast.

17. Lichthinder (zienswijze 2, 3, 4, 5, 7)

Door de ontwikkeling zal lichthinder als gevolg van autoverkeer, lichtmasten en reclamemasten worden ervaren. Reclamanten zijn van mening dat na 22.00 het licht volledig gedimd dient te worden en niet meer waarneembaar te zijn. In de regels is hier niets over terug te vinden. Daarnaast zijn reclamanten bevreesd dat het gebouw voortdurend verlicht zal zijn.

Reactie gemeente:

Er zal altijd looplicht voor calamiteiten en veiligheid aanwezig moeten zijn. Dit is ter voorkoming van andere vormen van overlast/criminaliteit. In de gebouwen zal het licht na sluitingstijd worden gedoofd. Lichtmasten zullen voor zover de veiligheid dat toelaat 's- avonds na 22.00 uur gedimd worden. Initiatiefnemers hebben aangegeven om uit het oogpunt van duurzaamheid het gebouw niet onnodig aan te lichten.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt hierop niet aangepast.

18. Ecologische waarden van het gebied zijn in het geding (zienswijze 2, 3, 4, 5)

Reclamanten zijn van mening dat deze ontwikkeling niet bijdraagt aan de ecologische waarden van het gebied. Reclamanten zijn van mening dat het landschappelijk inpassingsplan onvoldoende rekening houdt met dit onderdeel en twijfelen aan de goede landschappelijke inpassing. Reclamanten vragen of in het landschapsplan rekening is gehouden met kwel dat net buiten het plangebied voorkomt.

Reclamanten vragen zich af de ambitie voor People, Planet en Profit zoals opgenomen in de Omgevingsvisie 2040, dezelfde is als de ambitie die voor dit bestemmingsplan is vastgesteld. Reclamanten wijzen er op dat in het nieuwe collegeakkoord de suggestie wordt gewekt dat de gemeente Tilburg voor natuur een hogere ambitie heeft dan de wettelijke normen.

Reclamanten zijn van mening dat er een grote maatschappelijke urgentie moet zijn om te overwegen negatieve effecten op de natuur te accepteren en dat deze in dit plan ontbreekt.

Reactie gemeente:

De ontwikkeling van het tuincentrum en de bouwmarkt gaat gepaard met een investering in het landschap, volgens de provinciale regeling 'kwaliteitsverbetering landschap'. Deze regeling is bedoeld om ontwikkelingen in het buitengebied die leiden tot bestemmingswinst ('profit') bij te laten dragen aan de kwaliteit van het landschap en ecosysteemdiensten ('planet'). Bij het opstellen van het landschapsplan is specifiek gekeken naar maatregelen die bijdragen aan de gebiedseigen natuurwaarden. Het is de bedoeling dat met name natuurwaarden van het kleinschalig agrarisch gebied profiteren van de ontwikkeling, zoals huismus, ringmus, kleine marterachtigen, vleermuizen, steenuil etc. Daarvoor worden landschapselementen aangelegd met inheemse soorten bomen en struiken, die zorgen voor foerageer- en schuilgelegenheid. Er is bij de soortkeuze rekening gehouden met een hoge diversiteit aan soorten, hoofdzakelijk noot- en vruchtdragende soorten en drachtplanten voor bestuivende insecten. Door de maatregelen uit het landschapsplan wordt tevens vervangend foerageergebied gecreëerd voor wettelijk beschermde soorten, die in het te bebouwen deel van het plangebied voorkomen.

Volgens de bij de gemeente bekende informatie komt kwel voor in de aanwezige sloten en waterlopen, zoals de Diepe Leij en Kasteelloop. Echte maaiveldkwel die kan leiden tot kwelgebonden vegetaties op maaiveld is (voor zover bekend) niet aanwezig. In het landschapsplan is opgenomen om sloten en greppels te verflauwen en uit te graven, waardoor de invloed van kwel op de vegetatie naar verwachting vergroot wordt.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt hierop niet aangepast.

19. De ontwikkeling voldoet niet aan de criteria in het detailhandelbeleid (zienswijze 4, 5)

Reclamanten zijn van mening dat deze ontwikkeling geen bijdrage levert aan de vitaliteit van de detailhandelsstructuur, waarin winkelgebieden samen een aantrekkelijk aanbod vormen en daarmee niet voldoet aan het detailhandelbeleid.

Reactie gemeente:

In het detailhandelbeleid is een paragraaf opgenomen over perifere en grootschalige detailhandel. Naast winkels met het accent op dagelijkse boodschappen of meer recreatief en vergelijkend winkelen zijn er ook verschillende, verspreid gelegen, locaties voor grootschalige en perifere detailhandelsvestigingen die meer doelgericht worden bezocht. Hierbij wordt een aantal PDV-locaties, zoals Leypark, Vossenbergh, genoemd. Daarnaast is perifere detailhandel op een aantal kleinere clusters toegestaan, waar het aantal toegestane branches beperkt is. De locatie aan de Rugdijk is zo'n klein cluster. De ontwikkeling is tevens afgestemd met het

Regionaal Ruimte Overleg. Hierbij is aangegeven dat het bij deze ontwikkeling gaat om het faciliteren en verplaatsen en concentratie van reeds in Tilburg gevestigde partijen.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt hierop niet aangepast.

20. Budgetten beschikbaar stellen voor second opinion ihkv stikstof, luchtkwaliteit, geluid (zienswijze 4, 5)

Reclamanten zijn van mening dat de gemeente een budget beschikbaar moet stellen om een second opinion te kunnen vragen voor de uitgevoerde onderzoeken naar stikstof, luchtkwaliteit en geluid.

Reactie gemeente:

De onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer uitgevoerd door deskundige onderzoeksbureaus. Wij zien geen reden te twijfelen aan de uitkomsten van de onderzoeken. Indien reclamanten wel twijfelen aan de conclusies kunnen zij op eigen initiatief en kosten deze onderzoeken ook uit laten voeren. De gemeente stelt hiervoor geen budget beschikbaar.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt hierop niet aangepast.

21. Het verkopen van vuurwerk is niet toegestaan (zienwijze 4, 5)

Reclamanten zijn van mening dat uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de verkoop van vuurwerk niet is toegestaan en vragen of zij dat goed hebben begrepen.

Reactie gemeente:

In de toelichting op het bestemmingsplan is vermeld dat geen bestaande verkooppunten van consumentenvuurwerk of professioneel vuurwerk in het bestemmingsplan aanwezig zijn. Dit houdt in dat momenteel geen vuurwerk verkocht mag worden. Daarnaast wordt gewezen op de verplichte veiligheidscontour bij de nieuwvestiging van een vuurwerkverkooppunt. Er wordt geen medewerking verleend aan nieuwvestiging van vuurwerkbedrijven van professioneel vuurwerk.

Dit neemt niet weg dat met een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan (zie artikel 14.4 van de regels) onder voorwaarden nieuwbouw van een bewaarplaats met de daaraan verbonden opslag en verkoop van consumentenvuurwerk mogelijk is. Indien voldaan wordt aan de hiervoor gestelde voorwaarden, kan er toestemming worden verleend voor de verkoop van consumentenvuurwerk.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt hierop niet aangepast.

22. Verdwijnen detailhandel Von Suppéstraat / ontwikkelingen in gebied (zienswijze 4, 5)

Reclamanten verbazen zich er over dat aan de Von Suppéstraat de perifere detailhandelsbestemming verdwijnt, waardoor hier geen winkel meer mag komen.

Reactie gemeente:

De bestemming perifere detailhandel aan de Von Suppéstraat verdwijnt om te voorkomen dat er extra m2 aan (perifere) detailhandel mogelijk wordt gemaakt. In het kader van de ladder van duurzame verstedelijking is dit namelijk ongewenst. Initiatiefnemer heeft er voor gekozen de winkel aan de Von Suppéstraat te sluiten, aangezien deze niet goed bereikbaar was en niet rendabel in de huidige vorm. Door een andere, beter bereikbare en zichtbare locatie te kiezen, minder m2 te realiseren én een combinatie te maken met een tuincentrum, kan de winkel voldoen aan de huidige marktinzichten.

Aan de Von Suppéstraat blijven voldoende mogelijke functies (o.a. bedrijf, kantoor, maatschappelijk, recreatie) over om het pand een nieuwe functie te geven. Momenteel is op deze locatie een sportschool/speelparadijs gevestigd.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt hierop niet aangepast.

23. De nu geplande locatie is niet geschikt (zienswijze 7)

Het gebied Rugdijk-Bundersestraat is vooral agrarisch gebied. Reclamanten zijn van mening dat het voormalige tuincentrum aan de Rugdijk niet past in het gebied en beter afgebroken kan worden in plaats van vernieuwd. Reclamanten bevreemdt het dat een aantasting in het landschap eenvoudig kan worden omgezet in een kwaliteitsverbetering landschap door het inbrengen van een geldelijke bijdrage, om er zo voor te zorgen dat de activiteit niet meer strijdig is met het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Wij hebben te maken met het gegeven dat het perceel aan de Rugdijk 2 in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'detailhandel-perifeer / tuincentrum' heeft. Wij kunnen niet van initiatiefnemers verwachten dat zij deze bestemming niet gebruiken voor hun plannen. De regeling 'kwaliteitsverbetering landschap' is door provincie en regiogemeenten in het leven geroepen om, wanneer er ontwikkelingen in het buitengebied plaats vinden, deze goed in te kunnen laten passen in het landschap en de omgeving. Het is niet zo, dat wij van mening zijn, dat wanneer er een bijdrage aan het landschap wordt gedaan, een ontwikkeling niet meer in strijd zou zijn met het bestemmingsplan. Om het bestemmingsplan te herzien wordt de wettelijke procedure gevolgd, waarbij deze regeling kwaliteitsverbetering landschap onderdeel van uitmaakt en daarmee één van de afwegingen vormt om het bestemmingsplan al dan niet vast te stellen.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt hierop niet aangepast.

24. Het gebouw dient ca. 150-200 m naar oosten worden verplaatst en de bouwhoogte zou moeten worden beperkt tot 4 meter. De architectonische verschijningsvorm moet worden vastgelegd in het bestemmingsplan (zienswijze 4, 5, 7)

Reclamanten zijn van mening dat met het oog op de 'Frankische Driehoek' en de situering van het gebouw ten opzichte van de tegenover gelegen woning, het gebouw beter ca. 150-200m naar het oosten verplaatst zou kunnen worden.

Reclamanten zijn van mening dat een bouwhoogte van meer dan 4 meter niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Reactie gemeente:

Het gehele gebouw opschuiven naar het oosten is niet mogelijk, aangezien in dat geval niet alle grondposities in eigendom zijn van de initiatiefnemer. Een visie op het gebied doet hier niets aan af.

Op het huidige perceel is reeds bebouwing voor een tuincentrum mogelijk die dan recht tegenover de bedoelde woning ligt. Op een gedeelte van dit perceel staan ook al feitelijk kassen en een tuincentrum. Het perceel en de mogelijke bebouwing wordt naar het oosten uitgebreid. De bouwmarkt komt dus ten oosten van het tuincentrum te liggen. Er wordt in het nieuwe bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen, waardoor de afstand van de bebouwing tot de Rugdijk en Bundersestraat wordt beperkt ten opzichte van de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan. Daarbij zijn ook de goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 8 meter een beperking ten opzichte van de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan (waarbinnen een maximale goothoogte van 7 en een maximale bouwhoogte 11 meter mogelijk is en met afwijkingsmogelijkheid respectievelijk 10 en 20 meter). Wij zijn dan ook van mening dat deze uitbreiding geen extra belemmering van de privacy van de tegenover liggende woning oplevert, nu het vigerende bestemmingsplan al bebouwing dicht bij de woning toelaat.

Een bestemmingsplan regelt enkel de massa van mogelijke bebouwing. Op welke wijze het tuincentrum architectonisch wordt vormgegeven, wordt duidelijk wanneer een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend. Deze aanvraag zal worden getoetst aan welstandseisen. Dit wordt gedaan door een onafhankelijke omgevingscommissie. Alleen bij mogelijke afwijkingen van het bestemmingsplan wordt als 1 van de voorwaarden tot afwijking aangegeven dat het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig mag worden aangetast. Deze voorwaarde komt in alle bestemmingsplannen in de gemeente voor en is ter voorkoming van mogelijke excessen.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt hierop niet aangepast.

25. Inrichting terrein rondom het gebouw. Horeca mag niet worden toegestaan. Hoe wordt gehandhaafd op regels beperking laden en lossen. Afsluiten parkeerterrein buiten openingstijden (zienswijze 4, 5)

Reclamanten vragen zich af hoe wordt gehandhaafd dat de gebouwen in het groen worden gezet. Daarnaast vragen zij zich af of horeca wordt toegestaan en wat de openingstijden zullen zijn. Hoe het parkeerterrein wordt afgesloten en op welke wijze gehandhaafd wordt op de beperkingen van laden en lossen.

Reactie gemeente

Wij regelen niet in een bestemmingsplan waar en hoeveel groen er om het gebouw dient te komen. In het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen waarbuiten niet mag worden gebouwd. De initiatiefnemers hebben parkeerruimte nodig, een groot gedeelte van het perceel buiten het bouwvlak zal dan ook als parkeerterrein in gebruik worden genomen. Initiatiefnemers hebben er baat bij dat het gebouw architectonisch goed is ingepast in de omgeving en een mooie uitstraling heeft. Wij gaan er dan ook van uit dat hiermee bij het uitwerken van het ontwerp rekening zal worden gehouden. Vanuit de wateropgave is het plan verplicht de parkeerplaatsen met halfverharding (graskeien) aan te leggen. Rondom het perceel zullen bomen worden aangeplant, welke (gedeeltelijk) vanuit de verplichting tot een landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering landschap komen. Deze verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap komt voor uit de Verordening Ruimte en is geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

In de regels is aangegeven dat laden en lossen alleen in de dagperiode (van 07.00 tot 19.00 uur) mag plaatsvinden. Horeca is niet toegestaan, met uitzondering van een additionele horeca (zie begripsomschrijving 1.7 van het bestemmingsplan). Hierbij is alleen een horeca activiteit mogelijk die ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, met dezelfde openingstijden en een oppervlakte van max. 5% van de totale vloeroppervlakte. Buiten openingstijden zal het parkeerterrein worden afgesloten met een hekwerk.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt hierop niet aangepast.

26. Uitvoering omgevingsdialoog, bewoner(s) te laat geïnformeerd, geen invloed op plannen (zienswijze 1, 4, 5,7)

Reclamanten geven aan dat de eigenaar van het perceel Bundersestraat 30 en de bewoners van de Meenthe niet zijn uitgenodigd voor bewoner(s)avond.

De bewonersavond is opgevat als een informatiebijeenkomst met een verkoopverhaal en niet als een dialoog. Er is slechts 1 avond georganiseerd, voor het overige zijn omwonenden niet op de hoogte gehouden.

Omwonenden hebben het gevoel niet betrokken te zijn bij voorbereiding en keuzes en zijn van mening dat de wijze waarop zij zijn geïnformeerd over het bouwplan in geen verhouding staat tot de impact van de geplande bebouwing en gebruik op de leefomgeving.

Reactie gemeente

In het kader van de toen nog geldende richtlijn burgerparticipatie (inmiddels omgevingsdialoog) is een bewonersavond gehouden waarop de plannen zijn gepresenteerd. Op deze avond zijn de omwonenden in de directe omgeving uitgenodigd. Hierbij hebben initiatiefnemers getracht alle voor hen bekende belanghebbenden een uitnodiging te sturen. De Bundersestraat 30 stond hierbij wel op de lijst van het verspreidingsgebied. Het was initiatiefnemers niet bekend dat de eigenaar van dit perceel elders woont. Voor zover bij ons bekend is de brief wel bezorgd op dit adres. Dit geldt ook voor de bewoners van de Meenthe. Op de lijst van het verspreidingsgebied staan De Meenthe 2 t/m 22. Voor zover wij na kunnen gaan zijn de brieven op deze adressen wel verspreid.

Het voeren van burgerparticipatie is geen wettelijke vereiste voor het voeren van een procedure. Dat neemt niet weg dat wij er aan hechten dat deze informerende rol van de initiatiefnemers goed wordt uitgevoerd en dat het gesprek met omwonenden wordt aangegaan. Wij hebben geen reden te twifelen aan de intenties van initiatiefnemer om zoveel mogelijk belanghebbenden uit te nodigen. Het verspreidingsgebied is in overleg met de gemeente bepaald.

Op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage werd gelegd is een bewonersbrief gestuurd waarbij nog een extra toets is gedaan ten aanzien van adressen met eigenaren die elders wonen. Eventuele onvolkomenheden met de verspreiding ten tijde van de burgerparticipatie zijn hiermee zoveel als mogelijk hersteld. Als wettelijke vereiste is het ontwerpplan gepubliceerd in Staatscourant en gemeenteblad en kon eenieder er kennis van nemen.

Naar aanleiding van de bewonersavond is het plan op een aantal punten aangepast. Zo is de hoogte beperkt en is de route van bevoorrading andersom gelegd en de inrit van logistiek verkeer naar het oosten van het plangebied verplaatst. Met de bewoners van de direct tegenoverliggende woning is door de gemeente en initiatiefnemers nog een apart gesprek gevoerd. Helaas heeft dit niet geleid tot overeenstemming. Wij betreuren dit maar zijn van mening dat initiatiefnemers voldoende rekening hebben gehouden met de belangen van de omwonenden.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt hierop niet aangepast.

27. Exploitatieplan en exploitatieovereenkomst, planschadeovereenkomst (zienswijze 4, 5)

Reclamanten begrijpen niet waarom er geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld. Daarnaast zijn zij van mening dat het bestemmingplan alleen doorgang kan vinden indien de initiatiefnemers tienjarige overeenkomsten kan overleggen met exploitanten om te voorkomen dat er straks een leegstaand gebouw staat. Voor wat betreft de planschadeovereenkomst vinden reclamanten het ongewenst dat de afwikkeling van de planschade is overgedragen aan de initiatiefnemer en zijn zij van mening dat het bestemmingsplan alleen uitvoerbaar is wanneer de planschade met omwonenden eerst contractueel is vastgelegd.

Reactie gemeente

Voor het vaststellen van een bestemmingsplan is een exploitatieplan vereist, tenzij tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is opgesteld, waarbij het kostenverhaal voor de gemeente is verzekerd. Op 8 februari 2018 is in dit kader een overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemers. In deze overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd.

De Wet ruimtelijke ordening kent in artikel 6.1. de mogelijkheid van het toekennen van een tegemoetkoming in schade (planschade) aan degene die van mening is dat de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een oorzaak zoals genoemd is dit artikel (o.a. een bestemmingsplan), voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins verzekerd is.

Op grond van artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening kan de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten die voorziet in gehele of gedeeltelijke doorberekening van de kosten van schade die op grond van artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening voor tegemoetkoming in schade in aanmerking komt. De gemeente heeft hiertoe op 19 maart 2018 een overeenkomst met initiatiefnemers gesloten. Dit neemt niet weg dat een verzoek tot planschade bij de gemeente moet worden ingediend, die het verzoek voorlegt aan een onafhankelijk adviesbureau dat adviseert over het eventuele recht op en de hoogte van de planschadevergoeding. Het college stelt vervolgens het bedrag vast en keert dit uit aan de verzoeker. De gemeente is verantwoordelijk voor het doorleggen van de planschade aan de initiatiefnemer. De afwikkeling van de planschade is dus niet in handen van de ontwikkelaar maar van de gemeente.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt hierop niet aangepast.

28. Vooroverleg art. 3.1.1. Bro (zienswijze 4, 5)

Reclamanten begrijpen niet wat hiermee bedoeld wordt. Wel vragen zij of de Regio Hart van Brabant tevreden was met het antwoord van de gemeente.

Reactie gemeente

Reclamanten halen het wettelijk vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening en het regionaal overleg met Regiogemeenten Hart van Brabant door elkaar.

Het wettelijk vooroverleg met provincie en waterschap is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening en vindt plaats voordat het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Daarom is het concept bestemmingsplan besproken met het waterschap en toegestuurd aan de Provincie Noord Brabant. Het waterschap heeft een positief wateradvies gegeven, zoals vermeld in paragraaf 5.3 van de toelichting. De provincie heeft op een aantal punten uit het bestemmingsplan gereageerd. De reactie van de provincie en de reactie van de gemeente hierop is te lezen in paragraaf 8.3 van de toelichting op het bestemmingsplan. Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is ook naar de provincie Noord Brabant gestuurd. De provincie heeft geen zienswijze ingediend.

In paragraaf 2.1 van de toelichting is aangegeven dat het plan regionaal is afgestemd met de regio Hart van Brabant. In dit overleg worden onder andere ontwikkelingen voor detailhandel die van invloed kunnen zijn op de gehele regio Hart van Brabant afgestemd met de regio. Dit overleg heeft op 26 mei 2016 plaatsgevonden waarbij de regio van mening was dat het bij deze ontwikkeling gaat om het faciliteren en verplaatsen van reeds in Tilburg gevestigde partijen, waarbij geen bovenlokale effecten te verwachten zijn.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt hierop niet aangepast.

29. Er zijn al teveel industrieterreinen in Tilburg en vrees tot huisvesting van buitenlandse werknemers (zienswijze 8, 9)

Reclamanten zijn tegen de plannen omdat er veel terreinen binnen de bebouwde kom met de bestemming industrie aanwezig is. Daarnaast begrijpen reclamanten niet dat de bouwmarkt een paar 100 meter moet verplaatsen. Reclamanten wijzen op de mooie wijk met goede uitvalswegen en parken. Zij zijn bang dat met het volbouwen van de buitengebieden met grote gebouwen de woonomgeving er op achteruit zal gaan. Daarnaast vrezen ze voor de huisvesting van de, meestal, buitenlandse werknemers.

Reactie gemeente

Het betreft hier een plan voor een uitbreiding van een reeds bestaand tuincentrum met een bouwmarkt, die samen nieuwe bebouwing zullen plaatsen. Het bestaande tuincentrum is verloederd, de omgeving zal in die zin verbeteren na de nieuwbouw. Hierbij wordt rekening gehouden met de landelijke omgeving: de bebouwing wordt landschappelijk ingepast en de directe omgeving krijgt kwaliteitsverbetering van het landschap. In de nieuwe situatie zullen ook voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en wordt de ontsluiting van de locatie aanzienlijk verbeterd door de aanleg van een ontsluitingsweg naar de Burgemeester Bechtweg. Er is in dit bestemmingsplan dus geen sprake van grootschalige nieuwbouw van grote bedrijfshallen en hoogbouw. Waarschijnlijk doelen reclamanten hiermee op het mogelijke nieuwe industrieterrein aan de overzijde (noordzijde) van de Burgemeester Bechtweg, dat betreft echter een ander bestemmingsplan en ontwikkeling die losstaat van dit plan.

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan toelaat zal in deze zin ook geen grootschalige extra werkgelegenheid met zich meebrengen, dat extra huisvesting van deze werknemers noodzakelijk is.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. Het plan wordt hierop niet aangepast.