

Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Bedrijventerrein Loven, Bosscheweg e.o. 2008, 5e herziening (Bosscheweg 158)

Aanleiding

Er is door Honk BV een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van maximaal 11 woningen op het perceel naast Bosscheweg 158 te Tilburg. Het betreft de realisatie van een clusterbebouwing voor een vorm van co-wonen met 10 woningen: elk huishouden heeft een eigen woonplek binnen een groter geheel dat gemeenschappelijk wordt gebruikt. In dit geval is het gemeenschappelijke het omliggende terrein en binnenplaats, die zoveel als mogelijk als tuin wordt ingericht. Het gebouw bevat meerdere woningtypes, waardoor verschillende typen doelgroepen (senioren, kleine gezinnen, 2-persoonshuishoudens) hier samen kunnen wonen. Het tweede deelplan betreft de realisatie van één vrijstaande woning ter plaatse van de huidige garage naast het woonhuis op het perceel Bosscheweg 158. Achteraan zijn toegevoegd een luchtfoto en een impressie van het mogelijke bouwplan.

Voorstel

1. het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Loven, Bosscheweg e.o. 2008, 5^e herziening (Bosscheweg 158)" vaststellen en daarmee de ingekomen zienswijzen gegrond dan wel ongegrond verklaren overeenkomstig de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
2. geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Het gaat om een wenselijk initiatief.

Met de beoogde ontwikkeling wordt gebouwd in een dorps woonmilieu. Het KWBO 2018 geeft aan dat aan dit type woonmilieu nog een tekort is. De beoogde ontwikkeling gaat uit van een vorm van co-wonen, waarbij mensen in een eigen huis wonen maar waarbij collectief gebruik wordt gemaakt van het omliggende terrein en de binnenplaats. Vormen van co-wonen wordt omarmd vanwege het collectieve gedachtegoed en sociale karakter en de mogelijkheid die het biedt voor verschillende generaties om samen te wonen. In de actuele Woonagenda 2020-2025 wordt bijzonder aandacht gevraagd voor dit soort initiatieven.

1.2. De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot gewijzigd plan.

In september 2020 is ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialoog door de initiatiefnemer burgerparticipatie gevoerd. Vanwege Corona heeft initiatiefnemer er voor gekozen om omwonenden via een brief te informeren. In de brief is een toelichting gegeven op de aard en het doel van het bestemmingsplan. Daarnaast is een indicatieve schets opgenomen van het bouwplan. Tevens heeft initiatiefnemer de gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. Op de verstrekte informatie zijn bij initiatiefnemer vijf reacties binnengekomen. Deze zijn in het verslag van de omgevingsdialoog beantwoord. Op 27 januari 2021 heeft initiatiefnemer daarnaast nog een teamsgesprek gevoerd met omwonenden. Hierin zijn door omwonenden onder meer zorgen geuit over verkeersveiligheid van fietsers en voetgangers. Dat heeft geleid tot een nadere aanvulling / onderbouwing van de verkeersparagraaf.

1.3. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Deze leiden beperkt tot aanpassing van het plan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van maandag 31 mei 2021 tot en met maandag 12 juli 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Hiervan is door twee personen/instanties gebruik gemaakt. Het college stelt voor om met enkele zienswijzen in te stemmen. Verwezen wordt naar de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Portefeuillehouder: Wethouder Van der Pol

Behandelend ambtenaar: Ruimte, David van Dun

1.4. Er is een hogere grenswaarde vastgesteld.

Uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen t.g.v. spoorlawaai hoger is dan 60 dB. Dit betekent dat er aanvullende voorwaarden aan de nieuwe woningen gesteld zijn om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve een goede ruimtelijke ordening te borgen. Dit betekent dat elke woning over een geluidluwe buitenruimte en een geluidluwe gevel moet beschikken. Om aan deze voorwaarden te kunnen voldoen is in het bouwkundig ontwerp rekening gehouden dat alle woningen op de begane grond aan de spoorkant van een afsluitbare loggia worden voorzien. Daar waar de maximale ontheffingswaarde van 68 dB voor spoorweglawaai wordt overschreden, worden of aanvullende gebouwgebonden maatregelen getroffen of worden de gevels(delen) doof uitgevoerd. Er is inmiddels hogere grenswaarden vastgesteld.

1.5. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Breda-Tilburg-Vught/Boxtel, ondergrondse buisleiding Z-522-01 en de Rijksweg A58. 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 brandweer Midden- en West-Brabant heeft d.d. 16 november 2020 advies uitgebracht. De relevante onderdelen uit het advies zijn verwerkt in de verantwoording. De raad is het bevoegd gezag om bij de vaststelling de externe veiligheidsrisico's te accepteren en de verantwoording voor het groepsrisico te nemen.

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

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

2.1. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Omdat het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd (zie paragraaf kosten en dekking).

Risico's

Er zijn zienswijzen ingediend. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan in beroep worden gegaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Kosten en dekking

Het onderhavige plan bevat een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitatiewet (afdeling 6.2 van de Wro) is derhalve van toepassing. De initiatiefnemer heeft een factuur voor de leges voor een planherziening betaald. Daarnaast heeft de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst voor het verhaal van planschade en een exploitatieovereenkomst (inclusief vergoeding voor bovenwijkse voorzieningen en een bijdrage ter dekking van de kosten van de landschappelijke inpassing) gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan (in ontwerp) vast te stellen.

Vervolg

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

Bijlagen

- Ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Loven, Bosscheweg e.o. 2008, 5^e herziening (Bosscheweg 158)" bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
 Link naar het [digitale plan >>](#)



Mogelijk bouwplan (bureau Format A) en luchtfoto

Tilburg, 5 oktober 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
 de secretaris, de burgemeester,



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Loven, Bosscheweg e.o. 2008, 5^e herziening (Bosscheweg 158)" vast te stellen en daarmee de ingekomen zienswijzen gegrond dan wel ongegrond te verklaren overeenkomstig de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 november 2021.

de griffier,

plaatsvervangend voorzitter,

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Bedrijventerrein Loven, Bosscheweg e.o. 2008, 5^e herziening (Bosscheweg 158)"

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Loven, Bosscheweg e.o. 2008, 5^e herziening (Bosscheweg 158)" heeft ter inzage gelegen van maandag 31 mei 2021 tot en met maandag 12 juli 2020. Tijdens deze periode zijn er in totaal twee schriftelijke zienswijzen ingekomen. Alle deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. Hierna volgt een samenvatting van de zienswijzen, het standpunt van het gemeentebestuur en de conclusie aangaande de beoordeling. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze, er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden. Zienswijzen van natuurlijke personen zijn geanonimiseerd.

2. Zienswijzen

Zienswijze 1 (ontvangen op 15 juni 2021)

Gasunie geeft aan dat aan de Bosscheweg een gasleiding ligt. Deze ligt op de plangrens en de bijbehorende belemmeringenstrook van 4 meter valt deels in het plangebied. Ook ontbreekt een artikel leiding-gas. Verzocht wordt om op de verbeelding de belemmeringenstrook van 4 meter in het plan op te nemen en om het artikel voor leiding-gas volgens de standaard van Gasunie op te nemen.

Standpunt gemeentebestuur

De verbeelding en regels worden aangepast door de dubbelbestemming leiding-gas op de verbeelding op te nemen en hiervoor in de regels een artikel voor op te nemen.

Conclusie

De zienswijze onder 1 is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 (ontvangen op 11 juli 2021)

De indiener van zienswijze is eigenaar van het aangrenzende perceel grond ten zuiden van het plangebied en maakt zich zorgen dat er in de toekomst overlast kan ontstaan tussen hem als eigenaar van de grond en de toekomstige gebruikers van de woningen. De grond is aangekocht van de gemeente Tilburg en wordt gebruikt voor het houden van paarden. De paarden lopen los binnen het omheinde terrein en kunnen zelfstandig de stalling in- en uitlopen (een zogenaamde paddock). De afstand tussen het bouwvlak en de perceelgrens bedraagt circa 2 m. Men maakt zich zorgen dat de paarden overlast kunnen veroorzaken voor de toekomstige bewoners door stof van het zand.

Standpunt gemeentebestuur

De afstand tussen het bouwvlak en de perceelgrens aan de zuidzijde bedraagt circa 4 -5 m. Het houden van de paarden wordt, gezien de omvang (2 paarden) en de bestemming als hobbymatig gezien. Het hobbymatige karakter blijkt ook uit de zienswijze ('we gebruiken het perceel recreatief'). Formeel hoeft hier in het kader van het bestemmingsplan geen rekening mee gehouden te worden.

De indiener van zienswijzen geeft aan bereid te zijn een 'stofdichte omheining' te plaatsen. Daarmee geeft indiener al aan bereid te zijn mogelijke overlast te willen voorkomen.

De initiatiefnemer heeft een gesprek met de indiener van zienswijze gehad en als oplossing voor mogelijke stofhinder is afgesproken dat initiatiefnemer een gebiedseigen haag aanplant en laat groeien tot een hoogte van circa 1,5 m om zodoende stofhinder te kunnen voorkomen.

Op basis van de aard en grootte van de rijbak en het aantal dieren (2) en gezien de bereidheid van zowel indiener van zienswijze en initiatiefnemer om tot oplossingen te komen, verwachten wij dat de hinder op de nieuw te bouwen woningen minimaal zal zijn.

Conclusie

De zienswijze onder 2 is ongegrond aangezien hier formeel geen rekening mee gehouden hoeft te worden. Initiatiefnemer gaat een haag van gebiedseigen soorten aanplanten en laat die groeien tot een hoogte van circa 1,5 m om daarmee mogelijke stofhinder te voorkomen. Geconstateerd is dat initiatiefnemer en indiener van zienswijzen dit onderling hebben vastgelegd. Een aanpassing van het bestemmingsplan op dit punt is niet nodig.

3. Wijzigingen bestemmingsplan

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Het plan wordt op de volgende onderdelen gewijzigd naar aanleiding van ingediende zienswijzen.

Verbeelding

Aan de noordzijde wordt een dubbelbestemming leiding-gas opgenomen.

Regels

Er wordt een dubbelbestemming leiding-gas opgenomen.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Het plan wordt op de volgende onderdelen ambtshalve gewijzigd.

Verbeelding

- a. Aan de zuidoostzijde in het plangebied is een aanduiding voor bijgebouwen opgenomen. Hier wordt een fietsenstalling gerealiseerd ten behoeve van de woningen. De goothoogte bedraagt volgens de regels maximaal 3 m en de bouwhoogte maximaal 4,5 m. Hierdoor ontstaat een flauwe dakhelling, wat stedenbouwkundig minder gewenst blijkt. Om die reden wordt op de verbeelding een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 7 m opgenomen.

Regels

- a. In artikel 4.2.5.b.2 is bepaald dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in het onbebouwde erf maximaal 1 m mag bedragen. De wens bestaat om afvalcontainers af te schermen met muurtjes van 1,3 m hoog. Hier wordt daarom aan toegevoegd 'met uitzondering van opstelplekken voor containers, waarvan de hoogte maximaal 1,3 m hoog mag zijn'.
- b. In artikel 4.2.5.b.2 is bepaald dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in het onbebouwde erf maximaal 1 m mag bedragen. De wens bestaat om aan de buitenkant van het C-vormige gebouw bij elke woning een terras met privé buitenruimte te maken en om dit af te schermen met een privacyschermbord van 1,80 m hoog haaks op de woning en voor het overige een laag muurtje (circa 0,45 m) parallel aan de gevel. Hier wordt daarom, behalve het bovenstaande, tevens aan toegevoegd 'en met uitzondering van privacyschermen tussen de woningen met een hoogte van maximaal 1,80 m en een breedte van maximaal 3 m per woning'.