

Raadsvoorstel

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Reeshof Oost 2010

Bijlagen/nummer
Dienst/afdeling/sector

Gebiedsontwikkeling/Stedenbouw /Team Juridische begeleiding

Aan de raad,

Aanleiding

Zie onder uitwerking voorstel sub a

Relatie met eerdere besluiten

Collegebesluit 17 mei 2011: vaststellen ontwerpbestemmingsplan Reeshof Oost 2010

Uitwerking voorstel

a. Inleiding

Het plangebied "Reeshof Oost 2010" wordt globaal begrensd door het Wilhelminakanaal in het noorden, de Burgemeester Baron van Voorst tot Voorstweg (gedeeltelijk) in het oosten met als uitstulping het Drijflanengebied aan de oostzijde van de Burg. Baron van Voorst tot Voorstweg, de spoorlijn Tilburg - Breda v.v. in het zuiden en in het westen door de Hultense Heide, Geesteren-/Garderenstraat, Langendijk (gedeeltelijk), en de sportvelden van voetbalvereniging 't Zand.

De volgende overwegingen geven aanleiding om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor het oostelijk gedeelte van de wijk Reeshof inclusief het Drijflanengebied:

1. voor het onderhavige plangebied gelden op dit moment de volgende bestemmingsplannen:
 - "Reeshof Oost" vastgesteld d.d. 9 december 2002.
 - "Reeshof I" (Drijflanengebied) vastgesteld d.d. 1 september 1980.
 - "Reeshof/Vossenbergh" vastgesteld d.d. 2 mei 1977.Deze plannen zijn toe aan de wettelijk voorgeschreven actualisering van 10 jaar. Verder maakt "Reeshof Oost, 1^e herziening" (R.B. 16 juni 2006) deel uit van het plan.
2. diverse bouwiniciatieven zijn de afgelopen jaren binnen het plangebied gerealiseerd met een afzonderlijke ruimtelijke procedure (artikel 19 WRO) en gaan deel uitmaken van dit bestemmingplan.
3. De diverse vigerende bestemmingsplanregelingen voldoen niet meer aan de wettelijk voorgeschreven standaardregeling voor bestemmingsplannen (SVBP 2008).

Verder maken twee nieuwe ontwikkelingen deel uit van dit bestemmingsplan omdat de aanvragen om bestemmingsplanherziening tijdens de voorbereiding van het nieuwe beheerbestemmingsplan zijn ingediend. De nieuwe ontwikkelingen hebben betrekking op:

1. Huibevendreef 18-20-22: realiseren van een brandstofverkoop punt. (zie verder onder 3 - nieuwe ontwikkelingen)
2. de aanleg van het Bodegravenpad: maakt onderdeel uit van de sternetfietsroute. (zie verder onder 3 nieuwe ontwikkelingen)

b. Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan betreft overwegend (met uitzondering van bovenaangehaalde ontwikkelingen) een zogenaamd beheerbestemmingsplan en heeft tot doel de thans vigerende bestemmingsplannen te vervangen door een actuele regeling. De 'Plansystematiek bestemmingsplannen Tilburg' vormt hierbij

het uitgangspunt.

De bestemmingsregeling zoals opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen "Reeshof Oost" en "Reeshof I" zijn uitgangspunt voor het toekennen van de bestemmingen. Hierbij wordt rekening gehouden met gewijzigde stedenbouwkundige inzichten en/of gewijzigde wetgeving. Het tankstation aan de Huibevendreef krijgt de bestemming bedrijf-verkooppunt motorbrandstoffen (zonder LPG). Ten aanzien van de aanleg van het toekomstige Bodegravenpad wordt de bestemming 'groen' opgenomen waarbinnen de aanleg van o.a. (sternet)fietsroutes mogelijk is.

c. Bestemmingen

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Wonen/wonen-gestapeld

Het plangebied bestaat voor het grootste gedeelte uit de bestemming 'wonen'. De bestaande afwijkende functies/aanduidingen uit het vigerende bestemmingsplan worden in dit bestemmingsplan overgenomen. Voor zover sprake is van appartementen worden deze in het plan bestemd als 'wonen-gestapeld'. Omdat de bouwhoogte overwegend afwijkt van de plansystematiek, is op de verbeelding met een maatvoeringsaanduiding de bouwhoogte aangegeven.

Gemengd

Op diverse plaatsen binnen het plangebied komt de bestemming 'gemengd' voor. Deze bestemming is overgenomen uit de vigerende planologische regeling en geldt met name voor de percelen met een maatschappelijke functie waaronder basisscholen, kerk en huisartsen-/tandartspraktijkruimte zijn gevestigd en ook voor het perceel aan de Huibevendreef 18-20-22.

Gemengd-Buurt

Deze bestemming geldt met name voor het buurtwinkelcentrum aan het Buurmalsenplein.

Bedrijf-verkooppunt motorbrandstoffen

Het bestaande tankstation (inclusief lpg) aan de Burgemeester Baron van Voorst tot Voorstweg wordt voorzien van deze bestemming. Deze bestemming is ook voor het nieuw te realiseren tankstation (zonder lpg) aan de Huibevendreef 18/20/22 van toepassing.

Maatschappelijk

Voor de basisschool aan de Bladelstraat 3 is in 2006 een artikel 19 procedure gevolgd waarvoor een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld. Het bouwplan is ondertussen gerealiseerd en wordt binnen dit bestemmingsplan overeenkomstig de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Sport, groen en verkeersbestemmingen

De bestaande sport, groen en verkeersbestemmingen zijn als zodanig bestemd. Hierbij wordt opgetekend dat de bestaande waterpartijen onderdeel uitmaken van de bestemming 'groen'.

Bos

Binnen de 'Verordening Ruimte' van de provincie is het bestaande bos aan de zuidzijde van het plangebied en langs de Burgemeester Baron van Voorst tot Voorstweg opgenomen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Uit de plansystematiek volgt dat deze gebieden dienen te worden bestemd als 'Bos'.

Natuur

Het bestemmingsplan voorziet in de bestemming 'natuur' voor het gehele Drijflanengebied met uitzondering van de bestaande woningen en het gedeelte

langs de Reeshofdijk. Binnen de 'Verordening Ruimte' van de provincie zijn alleen de bestaande bosstroken opgenomen als EHS. Afspraken met de partners in de Groene Mal over o.a. een noord-zuid gerichte ecologische verbindingzone leidt ertoe het gebied te bestemmen voor 'natuur'. Zie verder onder:- wijzigingen t.o.v. vigerende regeling, sub a, eerste aandachtsstreepje.

d. Wijzigingen t.o.v. vigerende regeling

Behoudens wettelijke aanpassingen (Wabo, externe veiligheid e.d.) en aanpassing aan de bestemmingsplansystematiek zijn binnen het bestemmingsplan "Reeshof Oost 2010" de volgende wijzigingen opgenomen ten opzichte van de bestaande planologische regelingen;

1. bestemmingsplan "Reeshof I" (Drijflanengebied).

- Op het perceel langs de Reeshofdijk waar voorheen drie pluimveebedrijven (3 Timmerkes) waren gevestigd, geldt volgens het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch bedrijf'. Halverwege de jaren 90 zijn deze drie bedrijven door de gemeente Tilburg aangekocht met de bedoeling binnen dit gebied appartementen te realiseren. Vervolgens is voor dit gebied een BNA-prijsvraag uitgeschreven. Het winnende ontwerp is echter niet uitgevoerd. Op 30 oktober 2007 heeft het college n.a.v. het actualiseren van het oorspronkelijke prijsvraagontwerp, het 'programma van eisen' vastgesteld. Het geactualiseerde ontwerp maakt onderdeel uit van het totale inrichtingsplan voor het Drijflanengebied. Aangezien het echter nog steeds onduidelijk is of en in welke vorm bebouwing (gestapeld/grondgebonden woningen, bouwhoogte etc.) op deze locatie zal worden gerealiseerd, is de locatie zoals opgenomen in het 'programma van eisen', buiten het plangebied gelaten. Mocht bebouwing in de toekomst op deze locatie plaats vinden dan zal t.z.t. hiervoor een zelfstandige procedure met bijbehorende inspraak moeten worden gevolgd. Op het perceel met de vigerende bestemming 'Agrarisch bedrijf' (voorheen 3 Timmerkes) wordt binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'groen' gelegd met enerzijds de dubbelbestemming 'waarde-ecologie' en anderzijds de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 1'. Binnen de gebiedsaanduiding zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming 'natuur'. Hierbij kan dan rekening worden gehouden met eventueel compensatie van flora en fauna indien hiervan sprake is als de aangrenzende locatie zal worden bebouwd.

- Binnen het vigerende plan "Reeshof I" is ter plaatse van de bestaande bossages de aanduiding 'te handhaven groen' opgenomen met bijbehorende regels voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunningstelsel). Deze aanduiding is ook van toepassing op de bossages die deel uit maken van particuliere percelen, waaronder Reeshofdijk 5A en 7. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt deze regeling overgenomen en voorzien van de aanduiding 'natuurwaarden' waarvoor ook een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is opgenomen. In de raadsvergadering van 11 april 2011 is door de raad ingestemd om op een gedeelte van de percelen Reeshofdijk 5A en 7 binnen het ontwerpbestemmingsplan "Reeshof Oost 2010" de bestemming 'wonen' op te nemen met de nadere aanduiding 'natuurwaarden', zonder bouwmogelijkheden.

2. bestemmingsplan "Reeshof Oost":

- de braakliggende grond gelegen tussen de bestaande bosstrook aan de Dwingeloostraat en de Burg. Baron van Voorst tot Voorstweg, ook wel bekend als het maïs- of zonnebloemveldje, heeft binnen de vigerende regeling de bestemming 'natuur/bos'. Omdat deze strook grond binnen

de Verordening Ruimte niet is aangemerkt als EHS wordt deze strook in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen met de bestemming 'groen'. Binnen deze bestemming is tevens de aanleg van het Bodegravenpad mogelijk.

- De gevolgde artikel 19-procedures geven aanleiding de volgende wijzigingen op te nemen t.o.v. de vigerende regeling:
 - o voor het bouwen van een basisschool met gymzaal aan de Bladelstraat 3 is de vigerende bestemming 'openlucht recreatie, sport- en groenvoorzieningen', voor zover gelegen aan de Bladelstraat 1 en 3, gewijzigd in de bestemming 'maatschappelijk' met de aanduiding 'sport'.
 - o Voor het bouwen van de (patio)woningen aan de Dronrijphof (voorheen Reeshofdijk 31) is de bebouwingsregeling aangepast en is tevens de aanduiding 'bedrijf categorie 2' verwijderd.
 - o Voor het bouwen van een woning aan de Reeshofdijk (toekomstig nr. 11) is de vigerende bestemming Agrarisch bedrijf gewijzigd in de bestemming Wonen. De woning is reeds in 2000 vergund doch tot op heden nog niet gebouwd. De bestaande bouwvergunning is niet ingetrokken hetgeen inhoudt dat de vergunning in rechten nog bestaat.

e. Nieuwe ontwikkelingen

Binnen dit (beheer)bestemmingsplan worden de volgende ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Tijdens de voorbereiding van het plan zijn de volgende verzoeken om planherziening ingediend:

1. Huibevendreef 18-20-22. De eigenaar van het perceel heeft een verzoek ingediend om het vigerende bestemmingsplan te herzien voor het realiseren van een brandstofverkooppunt. Aangezien de initiatiefnemer voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de 'Nota brandstofverkooppunten 2009', kan medewerking worden verleend aan het vestigen van dit motorbrandstofverkooppunt zonder LPG. De bestaande in-/uitrit zal hiervoor moeten worden verbreed en de Huibevendreef ter hoogte van de bestaande in-/uitrit zal hiervoor enige aanpassing behoeven.
2. Aanleg Bodegravenpad (onderdeel sternetfietsroute). Door de gemeente Tilburg is een verzoek ingediend om planologisch de mogelijkheid te scheppen om in de nabije toekomst het Bodegravenpad aan te leggen ter afronding van de sternetfietsroute aan de westzijde van de gemeente Tilburg. Ook is het mogelijk hierbij een aftakking van het fietspad te maken richting de wijk Huibeven, uitmondend in de Dwingeloostraat. In de "Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg 2020" is opgenomen dat de verbinding tussen de Oude Warande en Lobelia één van de belangrijkste fietsverbindingen is die nog ontbreekt. Een fietsverbinding parallel aan de Burgemeester Baron van Voorst tot Voorstweg kan daar voor zorgen. Het zuidelijk deel van het fietspad komt te liggen langs de percelen Burg. Baron van Voorst tot Voorstweg 151 (tankstation) en Reeshofdijk 19 en is gelegen binnen de EHS. Dit ruimtebeslag in de EHS moeten worden gecompenseerd. De netto oppervlakte natuurcompensatie bedraagt ca 3.000 m² en wordt gerealiseerd in het Drijflangebied ter hoogte van de oostelijke grens van het perceel Reeshofdijk 15. Deze compensatiemogelijkheid is ambtelijk doorgesproken met de provincie Noord-Brabant en de inspectie VROM. Om het toekomstige fietspad mogelijk te maken wordt een strook grond, voor zover gelegen langs bovengenoemde perceelsgrens en gedeeltelijk langs de Huibevendreef (aftakking), bestemd als 'groen'. Het overige gedeelte van het toekomstig fietspad zal parallel aan de Burg. Baron van Voorst tot Voorstweg worden aangelegd binnen de bestemming 'groen'. Binnen de bestemming 'groen' is de aanleg van (sternet)fiets- en voetpaden mogelijk.

f. Vooroverleg en burgerparticipatie

Vooroverleg:

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is onder vermelding van een reactietermijn van vier weken begin februari 2011 verzonden naar de in artikel 3.1.1 Bro genoemde overleginstanties, aangevuld met enkele organisaties, die de gemeente op vrijwillige basis de mogelijkheid wenste te geven op het concept te reageren. Zowel de Provincie Noord-Brabant (directie ruimtelijke ontwikkeling en handhaving), Prorail, Brandweer, Ministerie van Defensie hebben schriftelijk laten weten geen op-/aanmerkingen te hebben tegen het concept-ontwerpbestemmingsplan. Rijkswaterstaat en Wijkraad Reeshof hebben verder geen reactie gegeven. De op-/aanmerkingen van de Inspectie-VROM, Gasunie en Waterschap Brabantse Delta zijn in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

Burgerparticipatie:

Op 21 december 2010 is ter uitvoering van het bepaalde in de door de raad vastgestelde nota "*Handreiking Burgerparticipatie*" een informatieavond gehouden in Wijkcentrum Heyhoef, Kerkenbosplaats 1 te Tilburg. Tijdens deze informatieavond is een toelichting gegeven op de aard en het doel van het bestemmingsplan. Daarnaast is het eerste concept van de verbeelding gepresenteerd. Tevens is de gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen, zowel schriftelijk als mondeling. De informatieavond is door ongeveer twintig bewoners/belangstellenden bezocht.

De enige opmerking die op deze avond werd gemaakt betrof de mogelijkheid om in de toekomst een fietspad aan te leggen langs de Burgemeester Baron van Voorst tot Voorstweg (BBvVV) en een aftakking hiervan naar de Dwingeloostraat. Met name hebben bewoners/belanghebbenden hun zorgen geuit over de overlast die het fietspad met zich brengt, het kostenaspect aangezien afslagen voor fietsers vanaf de Reeshofdijk al bestaan, het veiligheidsaspect in verband met het oversteken van de Huibevendreef en de afslag van de Huibevendreef naar het tankstation en dat de aanleg van het fietspad aan de oostzijde van de BBvVV een betere optie is.

Hierop is geantwoord dat het fietspad één van de belangrijkste fietsverbindingen betreft die nog ontbreekt tussen de Oude Warande en Lobelia en verder een afronding is van de 'Sternetfietsroute' zoals opgenomen in de Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg 2020. De aanleg van de fietsroute aan de westzijde van de BBvVV is echter een logische situering gelet op de aansluiting op de bestaande fietsroute. De veiligheid voor het oversteken van de Huibevendreef wordt gewaarborgd door het aanpassen van de bestaande verkeerslichtinstallatie waarbij tevens rekening kan worden gehouden met de doorstroming naar en vanaf de Huibevendreef. Verder levert de aanleg van de fietsroute aan de oostzijde van de BBvVV een praktisch probleem op aangezien diverse percelen aan deze zijde van de weg geen gemeentelijk eigendom zijn.

g. Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 27 mei 2011 tot en met 7 juli 2011 ter inzage gelegen. Gedurende bovengenoemde termijn zijn 7 zienswijzen ingediend. Hiervan is één zienswijze ingediend namens 46 omwonenden en één zienswijze is twee maal ingediend zowel door de advocaat als de eigenaar van het pand. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen.

Hierna volgt per zienswijze een samenvatting, het standpunt van het college van burgemeester en wethouders en de conclusie over de beoordeling. De standpunten zijn gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijzen; er heeft

een integrale beoordeling plaatsgevonden.

N.B.: in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen geanonimiseerd weergegeven.

Zienswijze 1

Reclamant heeft de volgende opmerkingen ten aanzien van het op te richten tankstation aan de Huibeveendreef 18 t/m 22:

1. gevaarlijke ligging midden in de woonwijk;
2. uitweg op de Huibeveendreef gaat voor problemen zorgen;
3. luchtvervuiling rond benzinstation.

Standpunt college van burgemeester en wethouders

1. De locatie van het brandstofverkooppunt is getoetst aan de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering". In de brochure wordt specifiek ingegaan op het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en van de gevoelige functies nabij bedrijven. Hiervoor worden in de brochure richtafstanden gebruikt om te bepalen welke afstand aanvaardbaar is tussen nieuwe bedrijven en bestaande woningen. Deze afstand wordt gemeten vanaf de grens van de inrichting met de bestemming Bedrijf-verkooppunt motorbrandstoffen tot de gevels van omliggende woningen. De richtafstanden gaan uit van een gemiddeld bedrijf waarbij wordt aangenomen dat een dergelijk bedrijf binnen deze afstanden kan functioneren zonder dat dit leidt tot een overlastsituatie. Volgens de brochure moet worden voldaan aan de richtafstand van 10m met betrekking tot gevaar. Deze afstand wordt in acht genomen. Aanvullend worden in het Activiteitenbesluit voorwaarden gesteld. De aflevering van aardgas kent in het Activiteitenbesluit (art. 3.18) een (veiligheids)afstand voor zowel de afleverzuil als de bufferopslag. Ten aanzien van de levering van aardgas dient een veiligheidsafstand vanaf de afleverzuil te worden aangehouden van minimaal 15m tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals beschreven in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer'. Onder (beperkt) kwetsbare objecten dienen bijvoorbeeld te worden verstaan: woningen, sporthal, hotel, restaurant, school, elektriciteitscentrale etc. Afhankelijk van de grootte van de bufferopslag dient een afstand in acht te worden genomen tussen 10m en 20m.

De afstand van het tankstation tot eerdergenoemde kwetsbare en/of beperkt kwetsbare object (woningen) levert, gelet op de afstand ten opzichte van het meest dichtbij gelegen object, geen risico's op. Deze afstand zal bij definitieve indiening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het tankstation en het in gebruik nemen op basis van het Activiteitenbesluit getoetst worden.

Met de komst van een tankstation zal er ook transport plaats vinden van gevaarlijke stoffen over de weg naar het tankstation. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is door Haskoning in opdracht van de provincie onderzocht in het kader van het uitvoeringsprogramma Externe veiligheid. Het rapport "Inventarisatie en advies wegvervoer gevaarlijke stoffen" geeft inzicht in de frequentie van transportstromen over de gemeentelijke wegen. Dit onderzoek laat zien dat er nauwelijks verkeersbewegingen zijn met gevaarlijke stoffen in Reeshof. Het beperkt aantal transportbewegingen met gevaarlijke stoffen ten behoeve van het tankstation leidt gezien de geringe omvang niet tot onaanvaardbare risico's voor de directe omgeving.

Aangezien in de regels binnen de bestemming Bedrijf-verkooppunt motorbrandstoffen sprake is van een verkooppunt voor motorbrandstoffen (zonder LPG), dient de functie omschrijving met betrekking tot motorbrandstoffen specifiek te worden omschreven. De mogelijkheid tot het oprichten van een afleverpunt met opslag van

waterstof moet worden uitgesloten. De functie omschrijving in artikel 4.1.1 van de regels wordt als volgt aangepast: *a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen in de vorm van vloeibare brandstoffen, gecompriemd aardgas en electra, zonder LPG.* Verder bestaat uit stedenbouwkundig (ruimtelijk) oogpunt geen belemmering tegen het oprichten van een tankstation op deze locatie aangezien het perceel waarop het tankstation wordt gesitueerd, gelegen is aan de rand van de wijk en op het perceel momenteel al diverse functies binnen de bestemming Gemengd aanwezig zijn waaronder horeca, tennisvelden en een autowasplaats.

2. Naar aanleiding van het verzoek voor het oprichten van een tankstation aan de Huibevendreef 18 t/m 22 is een verkeerskundig rapport door verzoeker overgelegd. Uit het rapport, dat is beoordeeld bij het opstellen van dit bestemmingsplan, is gebleken dat door het aanbrengen van enkele wijzigingen aan de Huibevendreef waaronder het inkorten van de middengeleider, het verbreden van de bestaande in-/uitritconstructie en wijziging van de verkeersrotatie op het eigen perceel, geen problemen zullen ontstaan op de openbare weg. Het verkeersveiligheidsaspect is voldoende onderzocht.

3. Om inzicht te hebben in de luchtvervuiling ten gevolge van het tankstation aan de Huibevendreef en de hiermee gepaard gaande extra verkeersbewegingen, is de ontwikkeling getoetst aan de Wet luchtkwaliteit. Deze wet beoogt mens en milieu te beschermen tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging.

Uit de toets blijkt dat de realisatie van een tankstation aan de Huibevendreef gekenmerkt kan worden als een "niet in betekende mate"-project, zoals bedoeld in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Aangezien er geen sprake is van een tankstation met LPG is volgens de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering een richtafstand van 30 m voor geur van toepassing. Deze afstand wordt gemeten vanaf de grens van de inrichting met de bestemming Bedrijf-verkooppunt motorbrandstoffen tot de gevels van omliggende woningen. De richtafstanden gaan uit van een gemiddeld bedrijf waarbij wordt aangenomen dat een dergelijk bedrijf binnen deze afstanden kan functioneren zonder dat dit leidt tot een overlastsituatie. Deze afstand zal bij definitieve indiening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het tankstation en het in gebruik nemen op basis van het Activiteitenbesluit getoetst worden. Eventueel nader onderzoek kan op basis van het Activiteitenbesluit alsnog worden verlangd. Dan worden mogelijk nadere eisen gesteld. Vanuit ruimtelijk planologisch oogpunt blijkt uit toetsing aan de VNG-brochure dat geen overlast buiten de richtafstand aanwezig is. Verder is in de toelichting in paragraaf 5.6 aangegeven dat er voor de jaren 2011 tot 2020 geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen voorkomt. De toelichting in paragraaf 5.6 zal worden aangevuld met een berekening waaruit blijkt dat het oprichten van het tankstation geen verslechtering oplevert van de luchtkwaliteit.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond voor wat betreft punt 1 en punt 3 en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en is gedeeltelijk ongegrond voor wat betreft punt 2.

Zienswijze 2

Deze zienswijze is tweemaal ingediend zowel door de eigenaar van het pand als door zijn advocaat en wordt beschouwd als 1 zienswijze. Reclamanten hebben de volgende bezwaren.

Ten tijde van het concept ontwerpbestemmingsplan is door de eigenaar van het

perceel Bladelstraat 10 een erfpachtovereenkomst met de gemeente Tilburg gesloten op een aangrenzend perceel en is ook een optie genomen op nog twee aansluitende percelen. Op het huidige perceel aan de Bladelstraat 10 is de nadere aanduiding 'sauna' gelegd. Reclamant wil dat op het erfpachtperceel en op de optiepercelen ook de nadere aanduiding 'sauna' wordt gelegd om de bestaande sauna te kunnen uitbreiden.

Standpunt college van burgemeester en wethouders

De gronden zijn deels in erfpacht uitgegeven en deels in optie gegeven. Op het perceel sectie AF 6223 (erfpachtperceel en optiepercelen) zal daarom tevens de nadere aanduiding 'sauna' op de verbeelding worden aangebracht conform de erfpachtovereenkomst en de in optie gegeven gronden.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. De verbeelding zal worden aangepast.

Zienswijze 3

Door reclamant wordt aangegeven dat het perceel grond bij hem in eigendom en bekend als de 'drassige driehoek', al voor 1988 in gebruik was als landbouwgrond. Ondanks het feit dat het perceel in het vigerende plan ook is bestemd voor 'natuur/bos' en er voor hem geen serieuze aanleiding bestaat om het gebruik van de grond te wijzigen, is er zijns inziens geen aanleiding om de landbouwfunctie te wijzigen in natuur. Reclamant verzoekt het huidige gebruik als landbouwgrond daarom positief als 'landbouw' te bestemmen.

Standpunt college van burgemeester en wethouders

Het bestemmingsplan Reeshof Oost 2010 betreft overwegend een zogenaamd beheerbestemmingsplan. Dit houdt in dat de vigerende regeling grotendeels wordt overgenomen. Incidenteel zijn hierbij uitzonderingen mogelijk ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen die stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn en ook bestaat de mogelijkheid dat bestaande regels worden bijgesteld dan wel aangepast bijvoorbeeld vanwege gewijzigde stedenbouwkundige inzichten of nieuwe wetgeving. Het perceel van reclamant, ook bekend als de 'Drassige Driehoek', is in het vigerende bestemmingsplan Reeshof Oost bestemd voor 'Natuur/Bos'. Op basis van de recent door de provincie Noord Brabant vastgestelde Verordening Ruimte is het betreffende perceel aangeduid als 'Groenblauwe mantel', 'Beheergebied ecologische hoofdstructuur' en 'Regionaal waterbergingsgebied'. De gebieden die zijn aangeduid als 'Groenblauwe mantel' zijn gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water en vormen een verbindende schakel tussen onder andere agrarisch gebied en de ecologische hoofdstructuur. Binnen deze gebieden zijn de beheergebieden van de ecologische hoofdstructuur opgenomen. Dit zijn de door gedeputeerde Staten begrensde gebieden die gericht zijn op agrarisch natuurbeheer. Regionaal waterbergingsgebieden zijn gebieden die nodig zijn om wateroverlast tegen te gaan. Als gemeente zijn wij verplicht de aanduidingen uit de Verordening Ruimte over te nemen in onze bestemmingplannen.

Omdat het perceel van reclamant al sinds 1988 in gebruik is als landbouwgrond en de ecologische hoofdstructuur hierop niet van toepassing is, wordt voor dit perceel de bestemming 'Agrarisch met Waarden' opgenomen. De verbeelding en de regels alsmede de toelichting zal hierop worden aangepast. Volgens de Verordening Ruimte is op het gebied wel de aanduiding 'Regionaal waterbergingsgebied' van toepassing. De dubbelbestemming Waterstaat-Waterbergingsgebied wordt daarom gehandhaafd.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. De verbeelding, de regels en de toelichting worden aangepast.

Zienswijze 4

Opmerking vooraf:

door reclamant zijn 2 zienswijzen ingediend. De tweede zienswijze is een aanvulling op de eerste zienswijze, waarin wordt verzocht om enkele fouten in de eerste zienswijze te herstellen. De aanpassingen hebben betrekking op een foutief adres (Reeshofdijk 5a moet zijn 7) en m² moet zijn m³. Beide zienswijzen worden beschouwd als 1 zienswijze.

De volgende bezwaren worden ingediend:

1. bezwaar 1 t/m 4 en 6: deze bezwaren hebben betrekking op het niet opnemen van bouwmogelijkheden voor twee bosvilla's op het perceel Reeshofdijk 5A en 7 naar aanleiding van de uitspraak van Raad van State d.d. 29 december 2010 en waarvoor reclamant bij brief van 4 januari 2011 en 22 maart 2011 bij de gemeenteraad alsnog een verzoek heeft ingediend;
2. reclamant constateert de volgende afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan:
 - a. het hoofdbebouwingsvlak is verkleind van 975m² naar 320m²
 - b. de bebouwingshoogte is verlaagd van 12 m. naar 10 m.
 - c. de mogelijkheid om in het onbebouwde erf een bijgebouw te bouwen van 10m² met een van hoogte 4,50m is vervallen
 - d. het hoofdbebouwingsvlak ligt verder van de straat door het opnemen van een extra onbebouwd erf vlak tussen het hoofdbebouwingsvlak en de aanduiding 'natuurwaarden'
 - e. de aanduiding 'te behouden groen' is in het vigerende plan circa 800m² kleiner dan de aanduiding 'natuurwaarden' in het ontwerpplan. Dit legt een onnodige en onevenredige beperking op de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van het perceel. Ook is hierbij sprake van willekeur en strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur gelet op het feit dat op de belendende percelen Reeshofdijk 1B, 3 en 5 de bestaande aanduiding 'te handhaven groen' uit het vigerende plan niet is overgenomen en deze aanduiding op de aangrenzende percelen binnen het aangrenzende bestemmingsplan Wandelbos 2007 geheel is vervallen.
 - f. De afwijkingen a t/m e leiden tot een vermindering van de bebouwingmogelijkheden van 11745m³ tot 3380m³, waarbij de aanduiding 'natuurwaarden' met 800m² toeneemt;
3. in de toelichting van het plan wordt, in tegenstelling tot het perceel waar in de toekomst mogelijk bebouwing kan worden gerealiseerd en dat niet is opgenomen in het plangebied, niet gesproken over het perceel van reclamant. Niet is in te zien waarom het perceel van reclamant ook niet buiten het plangebied is gelaten nu de gewenste bouwmogelijkheden van reclamant niet zijn opgenomen;
4. de gemeente meet met twee maten door het perceel dat door haar is aangekocht (voorheen de 'drie Timmerkes') buiten het bestemmingsplan te laten en bij bebouwing van dit perceel met appartementen de compensatie van 'natuurwaarden' binnen de bestemming 'Groen' mogelijk te maken. Deze mogelijkheid wordt niet geboden aan reclamant. Verder is met de bouw van de appartementen geen algemeen belang gediend;
5. reclamant verzoekt de afwijkingen ten opzichte van het vigerende plan te verwijderen, het plan zodanig aan te passen dat daarin de bouw van 2 bosvilla's past dan wel het perceel van reclamant buiten dit bestemmingsplan te laten.

Standpunt college van burgemeester en wethouders

1. Zoals reclamant in zijn zienswijze stelt heeft hij naar aanleiding van de

gemeente Tilburg

uitspraak van de Raad van State via diverse brieven de raad verzocht om alsnog een bouwmogelijkheid op te nemen voor het bouwen van 2 bosvilla's op zijn perceel aan de Reeshofdijk 5A en 7. Teneinde uitvoering te geven aan de uitspraak van de Raad van State hebben wij de raad voorgesteld een besluit te nemen ten aanzien van het initiatief voor de bouw van 2 bosvilla's op het perceel van reclamant en dat raadsbesluit voorts te vertalen in het ontwerpbestemmingsplan Reeshof Oost 2010. Op 11 april 2011 heeft de raad besloten geen medewerking te verlenen aan het initiatief tot het bouwen van 2 bosvilla's. Bij dit besluit zijn tevens betrokken de schriftelijke stukken van reclamant zoals opgesomd in zijn zienswijze na punt 3. Voor de motivering van het standpunt van de raad wordt hierbij volledigheidshalve integraal verwezen naar het raadsbesluit van 11 april 2011.

2. Aangezien sprake is van een zogenaamd 'beheerbestemmingsplan' zullen bestaande rechten zoveel als mogelijk worden gerespecteerd tenzij gewijzigde stedenbouwkundige inzichten en/of gewijzigde wetgeving zich hiertegen verzetten. Dit houdt in dat de afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zullen worden aangepast met dien verstande dat:
 - a. het hoofdbebouwingsvlak conform het vigerende bestemmingsplan Reeshof I op de verbeelding zal worden overgenomen met een bouwvlak met een diepte van 30m. Aangezien het bestaande hoofdbebouwingsvlak zich mede uitstrekt over het belendende perceel zal ook het perceel Reeshofdijk 5 worden aangepast voor wat betreft de bebouwingmogelijkheden zoals gesteld onder b t/m f. Verder zal tussen beide bouwvlakken een onbebouwde erfstrook worden opgenomen van 6m conform het vigerende bestemmingsplan.
 - b. de bouwhoogte zal worden aangepast conform het vigerende bestemmingsplan waarbij op de verbeelding een maatvoeringsaanduiding wordt opgenomen ten behoeve van een bouwhoogte van 12m.;
 - c. In het raadsbesluit d.d. 11 april 2011 is opgenomen dat de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'natuurwaarden' zonder bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan Reeshof Oost 2010 wordt opgenomen. Deze bouwmogelijkheden hebben echter alleen betrekking op het niet overnemen van bouwmogelijkheden voor het bouwen van 2 bosvilla's. In het vigerende plan bestaat echter de mogelijkheid tot het bouwen van een bijgebouw zoals reclamant in zijn zienswijze stelt. Op de verbeelding wordt via een aanduiding 'bijgebouw' en via maatvoeringsaanduidingen de mogelijkheid opgenomen om binnen het onbebouwd erf een bijgebouw te bouwen met een oppervlakte van 10m² en een bouwhoogte van 4,50m. De regels in artikel 15.2.3 sub f worden als volgt aangevuld: na '..... maximaal 3m bedragen' toevoegen '*tenzij anders met een maatvoeringsaanduiding is aangegeven.*' Bij deze invulling is sprake van een goede ruimtelijke ordening en is afwijking van het raadsbesluit d.d. 11 april 2011 mogelijk.
 - d. aangezien het bouwvlak overeenkomstig het gestelde onder a wordt aangepast aan het vigerende bestemmingsplan, bestaat er geen afwijking meer ten opzichte van het vigerende plan;
 - e. de aanduiding 'natuurwaarden' op de percelen Reeshofdijk 1B, 3, 5, 5A en 7 zal op de verbeelding worden opgenomen overeenkomstig de aanduiding 'te handhaven groen' in het vigerende bestemmingsplan. Opgemerkt wordt hierbij dat de aanduiding wordt overgenomen voor zover deze nog aanwezig is. Verder is het niet mogelijk alsnog de aanduiding

gemeente Tilburg

- 'natuurwaarden' op te nemen op de percelen die gelegen zijn buiten het plangebied;
- f. de bebouwingsmogelijkheden voor zover betrekking hebbende op de inhoud en oppervlakte zullen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen. Hiervoor zal de verbeelding worden aangepast met maatvoerings-aanduidingen voor: aantal bouwlagen minimaal 2 en maximaal 3, inhoud minimaal 400m³ en minimale oppervlakte van het bouwperceel 800m². De regels in artikel 15.2.2 worden aangepast.
3. Voor het perceel van reclamant geldt op dit moment het vigerende bestemmingsplan Reeshof I dat is vastgesteld d.d. 1 september 1980. Op grond van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening dient de gemeente haar bestemmingsplannen uiterlijk 5 jaar na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) te hebben aangepast aan de Wro, dus op 1 juli 2013. Gelet op de datum van vaststelling van het vigerende plan is het logisch het perceel van reclamant op te nemen binnen het plangebied van Reeshof Oost 2010. De locatie aan de Reeshofdijk waar voorheen de 'Drie Timmerkes' gevestigd waren, en waar thans nog een agrarische bestemming vigeert, is midden jaren negentig door de gemeente aangekocht vanwege de stankcirkels van de aanwezige kippenbedrijven. Vervolgens is een architectuur prijsvraag uitgeschreven om deze locatie met appartementen te kunnen bebouwen. Deze locatie is buiten het plangebied van Reeshof Oost 2010 gelaten aangezien de definitieve invulling van de locatie nog niet bekend is. Daarnaast zal voor de invulling van deze locatie een afzonderlijke ruimtelijke procedure worden gevolgd met de gebruikelijke burgerparticipatie en de mogelijkheid tot het indienen van bezwaar en beroep.
 4. Zoals onder 1 uiteen is gezet heeft de raad op 11 april 2011 besloten geen medewerking te verlenen aan het bouwen van 2 bosvilla's op het perceel van reclamant. Het bouwen van appartementen aan de Reeshofdijk vloeit voort uit een midden jaren negentig genomen besluit tot aankoop van de 'Drie Timmerkes'. Met de bouw van de appartementen is een algemeen belang gediend in de zin van een financieel economisch belang in verband met de aankoop en verkoop van de gronden.
 5. de regels van het vigerende bestemmingsplan Reeshof I worden vertaald in het bestemmingsplan Reeshof Oost 2010. Zie hiervoor het gestelde onder sub 2 a t/m f. Verder wordt hierbij verwezen naar hetgeen is gesteld onder sub 1 en onder sub 3. Het perceel van reclamant en de regels met betrekking tot zijn perceel blijven onderdeel uitmaken van het plangebied. De mogelijkheid tot het bouwen van 2 bosvilla's worden, gelet op het raadsbesluit van 11 april 2011, niet opgenomen.

Conclusie

De zienswijze onder punt 2 is gegrond en de regels en de verbeelding zullen hierop worden aangepast. De zienswijzen onder punt 1 en onder punt 3 t/m 5 zijn ongegrond.

Zienswijze 5

Reclamant heeft de volgende opmerkingen:

1. de aanleg van het fietspad (Bodegravenpad) tussen de Reeshofdijk en de Huibevendreef inclusief de afslag naar de Dwingelostraat levert geen meerwaarde op voor de sternetfietsroute en levert tevens gevaarlijke situaties op. Aanleg aan de oostzijde van de Burg. Baron van Voorst tot Voorstweg ligt meer voor de hand.
2. de afslag van het fietspad naar de Dwingelostraat is overbodig.
3. de bomen die gekapt worden ten behoeve van de aanleg van het fietspad

gemeente Tilburg

worden gecompenseerd in het Drijflanengebied. Hoe verhoudt dit zich met de recente kap van bomen in het Drijflanengebied?

4. wat is de afstand tussen het geplande fietspad en de BBvVV?
5. door het maken van de afslag van het fietspad naar de Dwingeloostraat zal de waarde van de huizen in deze straat verminderen.

Standpunt college van burgemeester en wethouders

1. De gemeente stimuleert het fietsgebruik om zo de fiets te kunnen laten concurreren met de auto. Fietsers wordt daarom een fijnmazig netwerk van hoge kwaliteit geboden. Het voorliggende plan is een belangrijke schakel in de sternetfietsroutes. Een sternetfietsroute is een hoofdroute voor de fietsers. Het zijn in feite 'de snelwegen' voor de fietsers. De fietspaden waarop aangesloten moet worden liggen aan de westzijde van de Burgemeester Baron van Voorst tot Voorstweg (BBvVV). Een verbinding aan de Oostzijde zorgt ervoor dat er driemaal een belangrijke autoverkeersroute (BBvVV) moet worden overgestoken, ten opzichte van eenmaal aan de westzijde. Bovendien zou bij een oostelijk tracé de verbinding naar de Dwingeloostraat ook gemaakt worden. Driemaal oversteken is niet alleen drie maal een potentieel onveilig punt maar ook drie keer vertraging voor het autoverkeer. Ook zijn aan de oostzijde niet alle percelen langs de BBvVV in eigendom van de gemeente. De aanleg van het fietspad aan de westzijde van de BBvVV is derhalve de meest logische situering.
2. Momenteel loopt er al een informeel pad van de Dwingeloostraat door het bosgebied naar de Huibevendreef. Dit geeft aan dat er zelfs zonder fietsverbinding behoefte aan is. Door de aanleg van de sternet fietsroute zal deze behoefte groter worden. Daarnaast zorgen juist de aansluitingen voor de fijnmazigheid van het fietsnetwerk. Aanleg van de aftakking naar de Dwingeloostraat is derhalve niet overbodig en voor de hand liggend.
3. De recente kap van bomen in het Drijflanengebied is uitgevoerd overeenkomstig het inrichtingsplan Drijflanen. Via een bewonersbrief d.d. 8 juli 2009 is de directe omgeving geïnformeerd over de start van de werkzaamheden. De kap van de bomen had betrekking op ongewenste boomsoorten die verwijderd moesten worden en om een verbinding te maken tussen verschillende ecologische zones. Volgens het inrichtingsplan is het verder de bedoeling om langs het perceel Reeshofdijk 15 een overgangszone aan te brengen ingericht met struweel en bos en te voorzien van een wandelpad. Hierdoor wordt een verbinding gemaakt met het bestaande bos aan de zuidzijde van de Reeshofdijk als dekking voor dieren die hier broeden en fourageren. De compensatie van het bos ten behoeve van de aanleg van het Bodegravenpad is hiertoe een eerste aanzet.
4. Bij de uitwerking van het fietspad wordt uitgegaan van ongeveer 5m. De plannen worden echter op dit moment nog verder uitgewerkt en de randvoorwaarden worden in beeld gebracht. Dit kan de exacte ligging nog beïnvloeden.
5. Tegen mogelijke waardevermindering van de huizen staat de mogelijkheid open om een verzoek tot planschade in te dienen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en is ongegrond.

Zienswijze 6

Reclamanten (48 ondertekenaars) hebben de volgende bewaren tegen het nieuw te realiseren brandstoffenverkooppunt (zonder LPG) aan de Huibevendreef 18 - 22:

1. geluidsoverlast: de omwonenden vrezen ernstige geluidsoverlast met

gemeente Tilburg

- name in de nacht ten gevolge van tankende auto's en bevoorrading van het tankstation. Ten behoeve van het oprichten van het tankstation ontbreekt een onderzoek naar de geluidsbelasting en er kan er geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.
2. stankoverlast: omwonenden vrezen in het algemeen voor verslechtering van de luchtkwaliteit en voor stankoverlast van de auto's van bezoekers van het tankstation en van benzine-/dieseldampen van de tankinstallatie zelf. Hiervoor is onvoldoende onderzoek verricht
 3. lichtoverlast: overlast wordt gevreesd van de verlichting van het station zelf, de luifel en het prijzenbord.
 4. verkeersveiligheid Huibevendreef: omdat het verkeer op de Huibevendreef de maximale verkeersintensiteit heeft bereikt, zal mede gelet op het inkorten van de verkeersgeleider de onveiligheid voor het verkeer en voetgangers toenemen. Er is geen verkeerskundig onderzoek verkeersveiligheidsonderzoek verricht.
 5. verkeersveiligheid op eigen perceel: er is geen onderzoek verricht of voldoende parkeergelegenheden en verkeerstechnische maatregelen worden genomen op het eigen perceel mede gelet op de overige aanwezige functies.
 6. planschade: omwonenden vrezen waardevermindering van hun woningen en dus planschade. Ondanks dat er een overeenkomst tegemoetkoming in schade is afgesloten met de exploitant is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening
 7. distributieplanologisch bezwaar: de noodzaak van een tweede tankstation binnen 500 m ten opzichte van een ander tankstation is niet onderzocht noch gemotiveerd in de toelichting van het plan. Er is derhalve geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Standpunt college van burgemeester en wethouders

1. De locatie van het brandstofverkooppunt is getoetst aan de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering". In de brochure wordt specifiek ingegaan op het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en van de gevoelige functies nabij bedrijven. Hiervoor worden in de brochure richtafstanden gebruikt om te bepalen welke afstand aanvaardbaar is tussen nieuwe bedrijven en bestaande woningen. Volgens de brochure wordt voldaan aan de richtafstand van 30m met betrekking tot geluid. In de beschouwing of een brandstofverkooppunt hier kan worden ingepast is gekeken naar de omgeving. In het bestemmingsplan zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen mag worden gebouwd. Daarbuiten op hetzelfde perceel liggen gronden waar weliswaar dezelfde bestemming op ligt, maar waar geen gebouwen kunnen worden opgericht. Binnen dit bestemmingsvlak met de bestemming Gemengd aan de Huibevendreef zijn maatschappelijke voorzieningen en woningen uitgesloten. Er liggen daardoor geen geluidgevoelige functies binnen 30m vanaf de bestemmingsgrens met het tankstation. Ook zijn er binnen de richtafstand van 30m geen bestaande woningen aanwezig. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand uit de brochure. In deze richtafstanden zijn alle aspecten geregeld die gerelateerd zijn aan een tankstation zoals de verkeersaantrekkende werking, bevoorrading en andere aan een tankstation gerelateerde activiteiten. In de toelichting op het bestemmingsplan is deze benadering beschreven waarmee de ruimtelijke planologische mogelijkheid is aangetoond. Het Activiteitenbesluit op basis waarvan nadere eisen kunnen worden gesteld, regelt de technische voorwaarden waaraan voldaan moet worden bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Verder heeft de initiatiefnemer schriftelijk aangegeven naar de bewoners in de omgeving dat het perceel (behoudens uitzonderingen) om 24.00 uur wordt afgesloten en de laatste activiteit op

gemeente Tilburg

- het perceel doorgaans rond 22.00 of 23.00 uur stopt. De locatie van het tankstation is voldoende uitgezocht en er is dus naar de mening van de gemeente sprake van een goede ruimtelijke ordening.
2. Met betrekking tot het bezwaar over luchtkwaliteit wordt hierbij verwezen naar hetgeen is gesteld onder zienswijze 1 onder sub 3. Verder is de locatie getoetst aan de VNG brochure "bedrijven en milieuzonering, waarbij wordt voldaan aan de richtafstand van 30m voor geur. Gekeken is naar de omgeving en de gebouwen waar de functie gemengd op is gelegd. Er wordt voldaan aan de 30m richtafstand die geldt voor een benzineverkooppunt zonder LPG.
Deze richtafstanden gaan uit van een gemiddeld bedrijf, waarbij wordt aangenomen dat een dergelijk bedrijf binnen deze afstanden kan functioneren zonder dat dit leidt tot een overlastsituatie. Ook hier is de locatie van het tankstation voldoende uitgezocht en er is dus naar de mening van de gemeente sprake van een goede ruimtelijke ordening. De toelichting in paragraaf 5.6 zal worden aangevuld met een berekening over luchtkwaliteit.
 3. Bij een tankstation is er sprake van verlichting van het station, de luifel en prijzenbord. Gezien het feit dat wordt voldaan aan de richtafstand kan worden aangenomen dat het normaal gebruik van verlichting binnen het bedrijf niet zal leiden tot een overlastsituatie.
 4. Zie zienswijze 1 onder standpunt college burgemeester en wethouders onder 2.
 5. Zie ook zienswijze 1 onder standpunt college burgemeester en wethouders onder 2. In het bestemmingsplan wordt het geldende beleid vertaald en in artikel 22.6 van de regels is bepaald dat ten aanzien van de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden de regels uit de Bouwverordening gelden. In de Bouwverordening wordt weer een koppeling gelegd met de 'Notitie parkeernormen 2003' zoals vastgesteld op 30 maart 2004 of zoals laatstelijk is vastgesteld. Verder wordt hierbij opgemerkt dat uit de stukken die de initiatiefnemer bij zijn verzoek om het bestemmingsplanherziening heeft ingediend, is gebleken, dat het totaal aantal aanwezige bestrate parkeerplaatsen 60 bedraagt en zal worden uitgebreid met 10 extra plaatsen. Uit nader onderzoek en hertelling blijkt het feitelijk aantal bestrate parkeerplaatsen 71 te bedragen. Verder zijn er nog een tiental parkeerplaatsen aanwezig welke zijn voorzien van halfverharding (grind). Recentelijk is het aantal parkeerplaatsen op het perceel uitgebreid met nog 16 extra plaatsen. Op basis van de door de gemeente Tilburg gehanteerde parkeernormen, die gebaseerd zijn op de landelijke richtlijnen vertaald in het CROW (publicatie 182) blijkt het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen voor alle functies, inclusief het tankstation met shop, op het perceel maximaal 51 te bedragen. Het aantal parkeerplaatsen en de veiligheid op het perceel is hiermede voldoende aangetoond. De berekening van het aantal parkeerplaatsen zal alsnog worden opgenomen in paragraaf 4.8.1. van de toelichting.
 6. Tegen mogelijke waardevermindering van de huizen staat de mogelijkheid open om een verzoek tot planschade in te dienen. Tussen de gemeente is met de initiatiefnemer een 'overeenkomst in schade' afgesloten. Hiermede is dus sprake van een goede ruimtelijke ordening.
 7. In de nota Brandstofverkooppunten is op grond van de hoofdinfrastructuur aangegeven waar er mogelijkheden zijn voor nieuwvestiging van tankstations. Deze zijn in de nota aangeduid als zoeklocatie. Aanvullend daarop moeten aanvragen ook nog voldoen aan locatiecriteria. De locatie aan de Huibevendreef voldoet aan deze criteria. Deze criteria zijn neutraal opgesteld. De gemeente laat hiermee economische afwegingen voor wat betreft de vestigingslocatie over aan de markt. Vestiging van een tankstation op deze locatie sluit de

gemeente Tilburg

mogelijkheid tot vestiging van een tankstation in andere delen van de Reeshof niet uit. Het is echter aan de markt om de mogelijkheden die de nota Brandstofverkooppunten daarvoor geeft te gebruiken. De locatie van het tankstation is voldoende uitgezocht en er is dus naar de mening van de gemeente sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond voor wat betreft punt 2 en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en is gedeeltelijk ongegrond voor wat betreft punt 1 en 3 tot en met 7.

Zienswijze 7

Reclamant exploiteert een tankstation aan de Burgemeester Baron van Voorst tot Voorstweg en heeft bezwaar tegen de bestemming Groen die de aanleg van het toekomstige Bodengravenpad mogelijk maakt:

1. de aanleg van het fietspad trekt jongeren aan die zich daar zullen ophouden waardoor het veiligheidsgevoel van bezoekers zal afnemen. Daarnaast zorgt het fietspad ook voor een mogelijke vluchtroute bij een eventuele overval op het tankstation
2. door de extra wachttijd voor overstekende (brom)fietsers op de kruising met de Burg. Baron van Voorst tot Voorstweg zal de verkeersdruk op het kruispunt toenemen hetgeen negatieve gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering
3. de verkeersveiligheid is niet gewaarborgd bij het kruisen van het toekomstige fietspad met de inrit/afslag naar het tankstation.
4. de hoogte van op te richten erfafscheidingen tussen het tankstation en het toekomstig fietspad bedraagt maximaal 1m. Dit levert een onveilige situatie op.
5. in verband met het realiseren van een 'bakery' wenst reclamant een uitbreiding van de pompshop tot maximaal 185 m².

Standpunt college van burgemeester en wethouders

1. Het fietspad zal 'vrijliggend' worden aangelegd hetgeen inhoudt dat er voldoende ruimte voor het fietspad wordt aangehouden na het kappen van bomen. In verband met de sociale veiligheid zal verlichting langs het fietspad worden aangebracht. De angst voor het aantrekken van hangjongeren is geen reden om het fietspad niet aan te leggen.
2. In verband met het kruisen van het fietspad met de Huibevendreef wordt de verkeersregelinstantie op de hoek Huibevendreef/Burg. Baron van Voorst tot Voorstweg aangepast. Momenteel wordt onderzocht of extra verkeersmaatregelen dienen te worden genomen. Verder zal de aanleg van het fietspad per definitie geen nadelige invloed hebben op de bedrijfsvoering maar kan het zelfs meer klandizie genereren.
3. Het fietspad zal de 'inrit' naar het tankstation inderdaad kruisen waaraan niet te ontkomen is. De gemeente zal hier voor de meest passende en veilige oplossing kiezen mede in overleg met reclamant. De oversteek wordt zo ver mogelijk van de inrit met de Huibevendreef gesitueerd waardoor geen opstoppingen en gevaarlijke situaties kunnen ontstaan op de Huibevendreef. Nader overleg zal te zijner tijd over de definitieve invulling plaats vinden met reclamant.
4. Reclamant is uitgegaan van de bestemming 'Groen'. Deze bestemming is niet van toepassing op zijn perceel. De hoogte van erfafscheidingen binnen de bestemming 'bedrijf-verkooppuntmotorbrandstoffen' bedraagt maximaal 2m. Onder voorwaarden is afwijken van de regels zelfs mogelijk tot maximaal 3m.
5. Winkels bij tankstations behoren volgens het detailhandelsbeleid tot de "gemakswinkels". Deze dienen als aanvulling op de bestaande winkelstructuur met buurt- en wijkwinkelcentra. Het maximum van 100

m² verkoopvloeroppervlakte wordt volgens het beleid niet alleen gehanteerd voor winkels bij tankstations maar ook voor andere gemakswinkels. Daarbij is het niet wenselijk om onderscheid te maken in de mogelijkheden voor aanvullende detailhandel voor tankstations. Er bestaat derhalve geen reden om af te wijken van het gestelde maximum van 100 m² verkoopvloeroppervlakte.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en is ongegrond.

e. Staat van wijzigingen

De volgende wijzigingen worden als gevolg van de zienswijzen doorgevoerd:

1. op de verbeelding:

- Reeshofdijk 5, 5A en 7: binnen bouwvlak maatvoeringsaanduidingen opnemen: aantal bouwlagen minimaal 2 en maximaal 3, inhoud woning minimaal 400 m³, oppervlakte bouwperceel minimaal 800 m², bouwhoogte maximaal 12m;
- Reeshofdijk 5, 5A en 7: bouwvlak uitbreiden tot een diepte van 30m conform het vigerende bestemmingsplan Reeshof I, deze uitbreiding geldt tevens voor het perceel Reeshofdijk 5, tussen beide bouwvlakken een onbebouwde erfstrook opnemen van 6m;
- Reeshofdijk 5, 5A en 7: binnen onbebouwd erf aanduiding 'bijgebouw' opnemen en maatvoeringsaanduidingen: maximale bouwhoogte 4,50m, maximale oppervlakte 10m²;
- de aanduiding 'natuurwaarden' op de percelen Reeshofdijk 1B, 3, 5, 5A en 7 opnemen overeenkomstig de aanduiding 'te handhaven groen' zoals dit is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Reeshof I en voor zover deze 'natuurwaarden' nog aanwezig zijn;
- binnen het bestemmingsvlak 'sport' aan de Bladelstraat de aanduiding 'sauna' uitbreiden op het perceel AF 6223 conform de erfpachtovereenkomst en de percelen die door de gemeente Tilburg aan reclamant in optie zijn gegeven;
- de bestemming op het perceel bekend als de Drassige Driehoek wijzigen van 'Natuur' in 'Agrarisch met Waarden'.

2. in de regels:

- artikel 4.1.1 sub a wijzigen in: *een verkooppunt voor motorbrandstoffen in de vorm van vloeibare brandstoffen, gecomprimeerd aardgas en electra, zonder LPG;*
- art. 15.2.2: toevoegen sub g het aantal bouwlagen mag niet meer en niet minder bedragen dan met een maatvoeringsaanduiding is aangegeven;
- art. 15.2.2 toevoegen sub h: de inhoud van de woning mag niet minder bedragen dan met een maatvoeringsaanduiding is aangegeven;
- Art. 15.2.2 toevoegen sub i: de oppervlakte van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan met een maatvoeringsaanduiding is aangegeven;
- Art. 15.2.3 sub f als volgt aanvullen na het woord 'bedragen': *tenzij anders met een maatvoeringsaanduiding is aangegeven*
- een nieuw artikel 'Agrarisch met waarden' toevoegen.

3. in de toelichting:

- aanpassen paragraaf 5.9 in verband met het wijzigen van de bestemming 'Natuur' in 'Agrarisch met waarden';
- paragraaf 4.8.1: berekening aantal parkeerplaatsen op perceel Huibevendreef 18 t/m 20 opnemen;
- paragraaf 5.6 berekening luchtkwaliteit toevoegen.

De volgende wijzigingen zijn ambtshalve doorgevoerd:

1. op de verbeelding:
 - Binnen bestemmingsvlak 'Sport' aan de Bladelstraat: opnemen dubbelbestemming leiding-Leidingstrook in verband met stadsverwarming en elektrakabel middenspanning;
 - binnen bestemming 'Maatschappelijk' op perceel Bladelpad 1: opnemen dubbelbestemming leiding-Leidingstrook in verband met stadsverwarming
2. in de regels
 - opnemen dubbelbestemming Leiding-Leidingstrook in verband met de stadsverwarmingsleiding en elektrakabel middenspanning op het bouwperceel aan de Bladelstraat en Bladelpad 1.

Financiële paragraaf

Dit bestemmingsplan betreft een actualisatie van geldende planologische regelingen in de vorm van een 'beheerbestemmingsplan'. Het plan is conserverend van aard met uitzondering van het bouwen van een verkooppunt van motorbrandstoffen langs de Huibevendreef 18-20-22 en de aanleg van het Bodegravenpad.

Voor de realisering van het Bodegravenpad wordt een bestemming 'groen' opgenomen tussen de Reeshofdijk en de Langendijk. De bestaande strook bos die hierbij verloren gaat ter hoogte van het bosgebied gelegen tussen het bestaande benzineverkooppunt aan de Burgemeester Baron van Voorst tot Voorstweg en de bestaande wijk wordt gecompenseerd binnen dit bestemmingsplan. Met name in het Drijflanengebied is hiervoor 3000m² natuur binnen het plan gecompenseerd. De aanleg van het fietspad wordt binnen deze bestemming 'Groen' mogelijk gemaakt.

Buiten de aanleg van het fietspad waarvan de financiering te zijner tijd uit het Investeringsprogramma Verkeer en Vervoer en subsidie van de Provincie zal worden gedekt, zullen geen voorzieningen van openbaar nut getroffen worden. Met uitzondering van de in het plan opgenomen nieuwe ontwikkeling worden de plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan gedekt uit de algemene middelen.

Nieuwe ontwikkeling brandstofverkooppunt Huibevendreef 18-20-22

Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst en een overeenkomst 'tegemoetkoming in schade' gesloten. In de overeenkomst 'tegemoetkoming in schade' is bepaald dat schade als gevolg van de nieuwe ontwikkeling aan de Huibevendreef 18-20-22, welke op de voet van afdeling 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt, wordt vergoed door initiatiefnemer. In de exploitatieovereenkomst zijn gemeentelijke plan- en apparaatskosten opgenomen, een bijdrage voor het fonds bovenwijkse voorzieningen alsmede de kosten voor de benodigde aanpassingen in het openbaar gebied, te weten het verbreden van de bestaande in-/uitritconstructie en het inkorten van de middengeleider. Deze kosten zijn door initiatiefnemer reeds voldaan. Voor de bestemmingsplanherziening, dat deel uitmaakt van dit bestemmingsplan, heeft de initiatiefnemer leges betaald op grond van de Legesverordening 2010.

Aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, hoeft er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro te worden opgesteld.

Indien er uitkeringen moeten worden verricht naar aanleiding van verzoeken om tegemoetkoming in schade (afd. 6.1 Wro) ten aanzien van onderhavig bestemmingsplan (met uitzondering van de in het plan opgenomen nieuwe ontwikkeling), dan zullen deze ten laste van de algemene middelen worden gebracht.

Gelet op bovenstaande is het onderhavige plan economisch uitvoerbaar.

Samenvatting voorstel	Aan uw raad wordt voorgesteld om: <ol style="list-style-type: none">de ingebrachte zienswijzen ontvankelijk te verklaren;de ingebrachte zienswijzen 2 en 3 gegrond te verklaren;de ingebrachte zienswijzen 5 en 7 ongegrond te verklaren;de ingebrachte zienswijzen 1, 4, 6 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;in te stemmen met de in de Staat van Wijzigingen aangegeven aanpassingen van het bestemmingsplan;het bestemmingsplan "Reeshof Oost 2010" gewijzigd ten opzichte van het ontwerp plan vast te stellen;geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro bij het bestemmingsplan Reeshof Oost 2010.
Datumvoorstel	Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Fysiek op 12 september 2011 en de raadsvergadering van 26 september 2011.
Eindvoorstel	Als daartoe aanleiding is, zullen wij in het eindvoorstel ons standpunt naar aanleiding van de behandeling van dit voorstel in de raadscommissie verwoorden.
Verwijzing naar bijlagen	Ontwerpbestemmingsplan Reeshof Oost 2010 Link naar ontwerpbestemmingsplan http://webservice.crotec.nl/gmaps/module0002/basis2.asp?project=0855_2010_012
Ter inzage gelegde stukken	Ontwerp Bestemmingsplan Zienswijzen
Verwijzing naar ontwerpbesluit(en)	Ontwerpbesluit is toegevoegd.

Tilburg, 30 augustus 2011
Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

- a. de ingebrachte zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- b. de ingebrachte zienswijzen 2 en 3 gegrond te verklaren;
- c. de ingebrachte zienswijzen 5 en 7 ongegrond te verklaren;
- d. de ingebrachte zienswijzen 1, 4, 6 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- e. in te stemmen met de in de Staat van Wijzigingen aangegeven aanpassingen van het bestemmingsplan;
- f. het bestemmingsplan "Reeshof Oost 2010" gewijzigd ten opzichte van het ontwerp plan vast te stellen;
- g. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro bij het bestemmingsplan Reeshof Oost 2010.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 september 2011.

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit

196/20

De raad van de gemeente Tilburg;

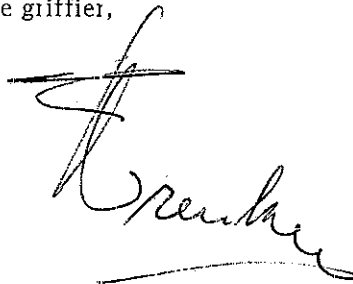
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

- a. de ingebrachte zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- b. de ingebrachte zienswijzen 2 en 3 gegrond te verklaren;
- c. de ingebrachte zienswijzen 5 en 7 ongegrond te verklaren;
- a. de ingebrachte zienswijzen 1, 4, 6 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- d. in te stemmen met de in de Staat van Wijzigingen aangegeven aanpassingen van het bestemmingsplan;
- e. het bestemmingsplan "Reeshof Oost 2010" gewijzigd ten opzichte van het ontwerp plan vast te stellen;
- f. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro bij het bestemmingsplan Reeshof Oost 2010.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 september 2011.

de griffier,



de voorzitter,

