

Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Stadsrand Dalem - Reeshofweide 2013 1^e herz. (bvp Burg. Letschertweg)'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stadsrand Dalem - Reeshofweide 2013 1^e herz. (bvp Burg. Letschertweg)' heeft van maandag 9 maart 2015 tot en met maandag 20 april 2015 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door eenieder.

Bij de gemeente zijn gedurende de periode van tervisielegging 2 zienswijzen ingekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk.

Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze. Er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

ZIENSWIJZE 1 JAN VAN BEURDEN B.V.

1. Reclamant geeft aan zich als belangstellende, als bewoner van de wijk, als raadslid en als eigenaar van het benzineverkoopspunt in dezelfde wijk, aangemeld. Desondanks heeft reclamant niets vernomen over de ter visie legging van het plan. Reclamant is verder van mening dat de gemeente niet op de gebruikelijke wijze het plan heeft gepubliceerd en daarmee niet transparant is geweest. Reclamant wijst daarbij op de publicatie in Staatscourant en Gemeenteblad, welke enkel via een internetsite te benaderen zijn. Daarbij is reclamant van mening dat de publicatie in 'Stadsnieuws' op een onlogische plaats stond en het blad 'Focus op Reeshof' nooit wordt gebruikt voor publicaties. Daarnaast is reclamant van mening dat de bewonersbrief in een heel klein gebied is verspreid.
2. Reclamant wijst op het bij de gemeente aanwezige Distributie Planologisch Onderzoek 'Reeshof Tilburg' d.d. 14-09-2011, waarin al sprake was van marktobstipatie, zonder dat rekening is gehouden met een dubbel tankstation aan de Noordwest tangent en het verderop gelegen Tango tankstation. Reclamant is van mening dat de huidige marktsituatie aanleiding vormt om de belangen van het landschap, aanpalende sportvereniging en aanwonenden, niet aan te tasten. Reclamant veronderstelt dat deze markttuitbreiding weleens desastreuze gevolgen zou kunnen hebben voor de branche in de wijdere omgeving. Reclamant wijst hierbij op zijn eigen brandstofverkoopspunt, het shell-brandstofverkoopspunt aan de rijksweg op ca. 1000 meter afstand, het betrekkelijk nieuwe Tangostation op circa 1500 meter afstand, het (geplande en toegezegde) dubbelzijdig BP station op ca. 2000 meter afstand en ondernemers in de nabuurgemeente Dongen en Gilze-Rijen. Reclamant verzoekt de voorgenomen plannen met betrekking tot het brandstofverkoopspunt te stoppen in zijn eigen belang, maar ook het belang van andere regio-ondernemers, de sportvereniging Gudok en andere gebruikers van het gebied. Reclamant is van mening dat het brandstofverkoopspunt de ontwikkeling van minder belastende auto-energiemogelijkheden, zoals aardgas en elektriciteit, zal frustreren en daarmee ook het eigen groene beleid van de gemeente.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Op 29 oktober 2014 heeft de gemeente een inloopavond gehouden. Op deze inloopavond is reclamant aanwezig geweest. Op de avond waren reactieformulieren aanwezig, waarop aanwezigen hun reactie over het plan konden geven. 3 aanwezigen hebben hiervan gebruik gemaakt en op deze formulieren aangegeven dat zij graag op de hoogte wilden worden gehouden van de verdere procedure. Van reclamant is geen reactieformulier ontvangen. Wel is genoteerd dat reclamant op de hoogte wilde worden gehouden van het aanbestedingstraject. Na de inloopavond zijn nog een aantal reacties over de email binnengekomen. Iedereen die een inspraakreactie heeft ingediend heeft op 5 maart een email ontvangen met daarin informatie over de publicatiedatum en de ter inzage legging van het plan. Bij deze mail was de bewonersbrief gevoegd. Daarnaast hebben wij, conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant en van het plan een papieren versie ter inzage gelegd, alsmede langs elektronische weg beschikbaar gesteld. De door reclamant gemaakte opmerking dat de bronnen om te publiceren (Gemeenteblad en Staatscourant) plotseling veranderd zijn, kunnen wij niet volgen. Reeds op 19 mei 2014 heeft de Raad de 'Verordening op de elektronische bekendmaking en kennisgeving gemeente Tilburg' vastgesteld, waarin is bepaald dat de kennisgeving van onder andere (ontwerp)besluiten in het elektronisch Gemeenteblad plaatsvinden. Naar

aanleiding van dit raadsbesluit wordt al sinds 1 juli 2014 enkel digitaal, in het Gemeenteblad en Staatscourant, gepubliceerd en niet meer in een papieren huis-aan-huisblad. De publicaties die in Stadsnieuws en 'Focus op Reeshof' hebben gestaan, zijn niet door de gemeente geïnitieerd.

De bewonersbrief is een extra service van de gemeente en wordt verspreid in de omgeving van het plangebied. Naar onze mening is in dit geval een ruim verspreidingsgebied aangehouden, namelijk het gebied tussen de Burg. Letschertweg en de Spaarnwoudelaan tot aan de Reuverlaan.

2. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking, waar ruimtelijke ontwikkelingen aan moeten worden getoetst, is door BZO tankstations in opdracht van de gemeente een onderzoek naar de markteffecten tankstation NW-tangent uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 30 juni 2014 is als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd. In dit onderzoek zijn alle door reclamant aangegeven tankstations meegenomen alsmede tankstations die niet zijn gerealiseerd, maar wel planologisch ruimte voor is gereserveerd (zoals genoemd in bijlage 5 bij het onderzoek). De conclusie uit dit onderzoek is dat er voldoende markt is voor een brandstofverkooppunt op deze locatie. Een uitgebreide conclusie is weergegeven in de toelichting op het bestemmingsplan (paragraaf 3.2.3).

De jurisprudentie in deze (zie uitspraak ARBS RvS 201113107/1/R3 d.d. 9 januari 2013) geeft aan dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen aanleiding bestaat om concurrentieverhoudingen te reguleren dan wel de marktpositie van gevestigde bedrijven te beschermen. Slechts wanneer zich een ernstige verstoring van het verzorgingsgebied aanwezige voorzieningenpatroon in de desbetreffende sector zal voordoen, zodanig dat sprake is van een in planologisch opzicht onaanvaardbare situatie, kunnen marktsituaties relevant zijn. Nu uit het hierboven aangehaalde marktonderzoek blijkt dat

- 1) juist aan de westzijde van Tilburg in kwantitatief opzicht sprake is van een duidelijk onder aanbod in op de consumenten-retailmarkt georiënteerde tankvoorzieningen,
 - 2) de marktsituatie in Tilburg West in ruimtelijk opzicht op zichzelf staat en afwijkt van de situatie op stad- en regionaal niveau, en
 - 3) de uitbreiding van het aanbod met de locatie naar verwachting geen noemenswaardig effect zal hebben op de omzetten van de bestaande tankstations in Tilburg,
- zijn er naar onze mening geen redenen om aan te nemen dat het voorzieningenpatroon ernstig zal worden verstoord.

Het bestemmingsplan laat behalve vloeibare brandstoffen, ook gecomprimeerd aardgas en elektra oplaadpunten toe. Wij zijn van mening dat hiermee voldoende mogelijkheden worden geboden aan een potentiële ondernemer om ook 'minder milieubelastende' brandstoffen te verkopen.

CONCLUSIE

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

ZIENSWIJZE 2 WATERSCHAP BRABANTSE DELTA

1. Het waterschap verzoekt de waterparagraaf te actualiseren ten aanzien van de Keur 2015 en aan te vullen met onderstaande punten:
 - a. De omvang van het verhard oppervlak
 - b. De omvang van de oppervlakte waarvan het hemelwater afstroomt richting het oppervlaktewater
 - c. De hoeveelheid beschikbare retentie in de groenzone
 - d. Is er sprake van/mogelijkheid tot infiltratie in de bodem?
 - e. De wijze van overstorten naar zaksloten langs de burgemeester Letschertweg
 - f. De berekening dat er nog ruimte beschikbaar is in de zaksloten langs de Burgemeester Letschertweg

STANDPUNT GEMEENTE

1. De waterparagraaf zal worden verduidelijkt, waarbij de vragen/opmerkingen van het waterschap zullen worden verwerkt. De bruto oppervlakte van het plangebied bedraagt 4100 m², waarbij maximaal 3470 m² zal worden verhard. Het hemelwater stroomt af naar de centrale waterberging met escape naar de zaksloten langs de Burgemeester Letschertweg, alwaar het water kan infiltreren. De benodigde waterberging wordt gerealiseerd in de centrale waterberging van heel Stadsrand Dalem, gelegen tussen de Burg. Letschertweg en het benzineverkooppunt. In deze waterberging kan ca. 2 m³/m¹ worden geborgen. De waterberging wordt niet voorzien van een onderafdichting en kan dus infiltreren. De overstort naar de zaksloten langs de Burg. Letschertweg betreft een overloop die pas in werking treedt nadat de berging is gevuld. Het plan betreft

slechts een klein deel van het totale Masterplan Stadsrand Dalem. Het totale systeem voldoet voor de realisatie van het gehele Masterplan, conform bestemmingsplan Stadsrand Dalem-Reeshofweide 2013 waarin de locatie was opgenomen als te bebouwen Gemengd-3.

CONCLUSIE

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat de waterparagraaf in de toelichting op het bestemmingsplan zal worden aangevuld c.q. gewijzigd, zoals in de bijlage bij deze nota verwoord.