

Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Landgoederenzone Bredaseweg, 4^e herziening (Zwartvenseweg 75-77)

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Landgoederenzone Bredaseweg, 4e herziening (Zwartvenseweg 75-77) heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van maandag 4 juli tot en met maandag 15 augustus 2016. Tijdens deze periode is er één zienswijze ingediend. Het plangebied omvat Zwartvenseweg 75 en 77 te Tilburg (het kadastrale perceel Tilburg, sectie F, nr. 4157). Dat perceel heeft momenteel de bestemming Wonen-Buitengebied, waarbij Zwartvenseweg 77 een bijgebouw is bij de woning Zwartvenseweg 75. Het plan is gericht op het realiseren van een 8-tal onzelfstandige wooneenheden voor licht autistische personen (en personen met soortgelijke beperkingen) en hun begeleiding (het gaat om begeleid wonen) in het bijgebouw op nummer 77. Het vigerende bestemmingsplan laat dit niet toe. Daarom is een herziening van dat plan nodig. Het plan is thans gereed om te worden vastgesteld.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Doel van het plan is het juridisch-planologisch kader vast te leggen, waaraan aanvragen om omgevingsvergunning ten behoeve van de feitelijke projectrealisatie kunnen worden getoetst (nu en in de toekomst).

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Landgoederenzone Bredaseweg, 4e herziening (Zwartvenseweg 75-77) vaststellen en daarmee
 - De ingekomen zienswijze ongegrond verklaren;
 - De wijzigingen overnemen, zoals die zijn opgenomen in de bij dit voorstel gevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen".
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1 Het betreft een wenselijk initiatief

De projectlocatie is rustig gelegen (formeel zelfs in het buitengebied), wat de doelgroep (licht autistische personen) ten goede komt. Het initiatief is getoetst door de afdelingen Ruimte (wonen en milieu) en Veiligheid en Wijken. Uitkomst is dat het initiatief past binnen de van toepassing zijnde beleidskaders en zonder meer als wenselijk kan worden gekwalificeerd. Het initiatief voorziet in een maatschappelijke behoefte en is ruimtelijk inpasbaar. Zie uitgebreider de plantoelichting.

1.2 De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding van het plan af te zien

Voor een bespreking van de ingekomen zienswijze wordt verwezen naar de bij dit voorstel gevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen".

1.3 Er is sprake van een beperkt aantal ambtshalve door te voeren aanpassingen

Wij verwijzen wederom naar de bij dit voorstel gevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen".

1.4 Er zijn hogere grenswaarden, als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh) vastgesteld

Het bestemmingsplan bevat geluidgevoelige bestemmingen (een woning) en ligt op grond van de Wet geluidhinder binnen de geluidzone van de Zwartvenseweg, de Burgemeester Baron van Voorst tot Voorstweg en de spoorlijn Tilburg-Breda. Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (voor wegverkeer) op geen enkel rekenpunt wordt overschreden. Er is geen noodzaak om hogere waarden vast te

stellen voor wegverkeer. Op basis van akoestisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor railverkeer van maximaal 4 dB. Bronmaatregelen zijn onuitvoerbaar of stuiten op verkeerskundige, financiële en stedenbouwkundige bezwaren. Hierdoor was het vaststellen van hogere grenswaarden nodig. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het ontwerpbesluit inzake hogere grenswaarden heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen ingebracht.

2. Het kostenverhaal is op een andere wijze geregeld

Er is geen exploitatieplan nodig omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, zoals vermeld onder 'Kosten en dekking'.

Kosten en dekking

Artikel 3.1.6 van het Bro verplicht de bestemmingsplanwetgever een vast te stellen bestemmingsplan te doen vergezellen door een toelichting, waarin (o.a.) zijn neergelegd de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Er is met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten ter zake van 'reserve bovenwijkse voorzieningen'. De daarin opgenomen exploitatiebijdrage is betaald. Eventueel uit te keren tegemoetkomingen in planschade zullen ten laste komen van de initiatiefnemer, die met de gemeente eveneens een overeenkomst inzake het verhaal van planschade heeft gesloten. De enige gemeentelijke kosten die gemaakt worden zijn de plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan. Bij initiatiefnemer zijn dienaangaande bij aanslag leges in rekening gebracht en deze worden betaald via een door het college geaccordeerde betalingsregeling, die goed wordt nagekomen. Gelet op het vorenstaande is het plan economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In die bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn. Indieners van een zienswijze krijgen persoonlijk bericht.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Vestigingsklimaat van 31 oktober 2016 en in de raadsvergadering van 14 november 2016.

Eindvoorstel

Als daartoe aanleiding is, zullen wij in het eindvoorstel ons standpunt naar aanleiding van de behandeling van dit voorstel in de raadscommissie(s) verwoorden.

Bijlagen

Bestemmingsplan Buitengebied Landgoederenzone Bredaseweg, 4e herziening (Zwartvenseweg 75-77), bestaande uit verbeelding, toelichting (met bijlagen) en regels (met bijlagen) (ontwerp)

Link naar digitale (ontwerp)plan:

<http://0855.roview.net/?pID=CAD251D8-B47B-4CEF-B201-CA4B4F1900A5>

Tilburg, 27 september 2016

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

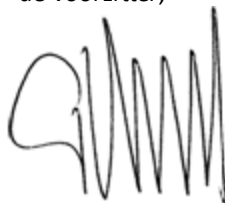
1. Het bestemmingsplan Buitengebied Landgoederenzone Bredaseweg, 4e herziening (Zwartvenseweg 75-77) vast te stellen en daarmee
 - De ingekomen zienswijze ongegrond te verklaren;
 - De wijzigingen over te nemen, zoals die zijn opgenomen in de bij dit voorstel gevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen".
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 november 2016

de griffier,



de voorzitter,



Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Landgoederenzone Bredaseweg, 4e herziening (Zwartvenseweg 75-77)

A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Landgoederenzone Bredaseweg, 4e herziening (Zwartvenseweg 75-77) heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van maandag 4 juli tot en met maandag 15 augustus 2016. Tijdens deze periode is er één zienswijze ingediend. Deze wordt hieronder samengevat weergegeven, met daarbij het voorgestelde standpunt van de gemeenteraad ten aanzien van die zienswijze. Zienswijzen van natuurlijke personen worden standaard geanonimiseerd weergegeven.

Zienswijze 1

Reclamant heeft een plantenkwekerij (glastuinbouwbedrijf met containervelden en folietunnels) in de nabijheid van de projectlocatie. Hij wil zijn bedrijf saneren, herbestemmen of anderszins, maar een definitieve oplossing of denkrichting is hier na herhaaldelijk contact met de gemeente nog niet over bereikt.

Ten aanzien van de ontwikkeling die nu in dit bestemmingsplan op het buurperceel plaatsvindt, vraagt reclamant zich af of zijn bedrijfsactiviteiten op Zwartvenseweg 73 voldoende in de afweging hebben meegewogen binnen het college. Hij vraagt om een concreter beeld van de gevolgen voor zijn bedrijf. Daarnaast mist reclamant in de omschrijving van de toegestane bewoning de zwaarte van de aandoening. Hierin zijn vele verschillen en de omschrijving 'licht' is ruim van opzet.

Standpunt gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze heeft op ambtelijk niveau op 26 augustus 2016 een gesprek plaatsgevonden met de adviseur van reclamant. Gebleken is dat de toekomst van zijn bedrijfsperceel voor reclamant voorop staat. Hierover is afgesproken dat een 'vooroverleg' (principeverzoek) wordt ingestuurd en door de gemeente wordt afgetoetst. Onder andere Ruimte-voor-ruimte-woningen en doorverkoop van het bedrijfsperceel zijn ter sprake gekomen in het gesprek. Wij blijven met reclamant in gesprek over de haalbaarheid van plannen voor zijn eigen perceel en zullen deze initiatieven op hun eigen merites beoordelen.

Voor wat betreft het nu voorliggende plan merken wij op dat de aanwezigheid van het bedrijf aan Zwartvenseweg 73 is meegewogen bij het toestaan van het nu voorliggende initiatief. Die nieuwe functie ligt op ruim meer dan 50 meter afstand van gronden waar in de openlucht gewerkt wordt met gewasbestrijdingsmiddelen. De richtafstand hiervoor bedraagt 50 meter. Aangaande het aspect 'geluid' is een hogerewaardenbesluit genomen, dat bij het plan is gevoegd. Ten aanzien van verkeer of verkeersbewegingen zien wij geen problemen. Het initiatief is zeer beperkt in omvang. Wij wijzen er overigens op dat het perceel Zwartvenseweg 75-77 reeds een woonbestemming heeft in het vigerende bestemmingsplan; in die zin is de nieuwe functie niet eens nieuw te noemen. Het gaat veeleer om uitbreiding van een bestaande functie (bestemming).

Aangaande de beschrijving van de doelgroep die volgens het plan in aanmerking komt voor bewoning van Zwartvenseweg 77 het volgende. Het gaat in casu om een initiatief ten behoeve van personen met licht autistische kenmerken. Wat betreft de omschrijving in regelonderdeel 3.1.2 geldt dat simpelweg aansluiting is gezocht bij het begrip 'huishouden' (begripsbepaling 1.45 uit de planregels), omdat voor de toelaatbaarheid van een verblijfsvorm binnen een woonbestemming nu eenmaal sprake moet zijn van een 'huishouden'. Wij zijn bereid om ter geruststelling van reclamant de omschrijving in regelonderdeel 3.1.2 verder te nuanceren door de kwalificatie 'lichte' toe te voegen aan het aspect 'verstandelijke beperking' en de kwalificaties 'lichte' en 'niet gevaarzettende' toe te voegen aan het aspect 'psychiatrisch ziektebeeld', maar wij zeggen daar bij dat dit in hoge mate een symbolische functie heeft, in de eerste plaats omdat het initiatief in kwestie betrekking heeft op licht autistische personen en daarnaast en niet minder belangrijk omdat de woonvorm die dit bestemmingsplan toelaat op Zwartvenseweg überhaupt niet geschikt is voor personen met ernstige, intensieve zorg behoevende of maatschappelijk gevaarlijke aandoeningen, en het derhalve nooit tot een vraag daarom uit de praktijk zal komen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. De gemeente zet het gesprek met reclamant over de toekomst van zijn bedrijfsperceel voort en kijkt daarbij vanuit een positieve grondhouding naar de mogelijkheden die er kunnen zijn. Daarnaast wordt regelonderdeel 3.1.2 in bovenstaande zin aangepast.

B. Staat van wijzigingen

Ten aanzien van de verbeelding:

1. De bestaande inhoudsmaat van Zwartvenseweg 77 wordt opgenomen op de verbeelding (620 m³).

Ten aanzien van de regels:

1. Regelonderdeel 3.1.2 wordt aangepast zoals omschreven in de gemeentelijke reactie op de ingekomen zienswijze.

Ten aanzien van de toelichting:

1. Zienswijze (samenvatting) en reactie daarop wordt toegevoegd;
2. Voor zover van toepassing wordt de plantoelichting aangepast aan de beantwoording van de zienswijzen en worden tevens teksten en verwijzingen geactualiseerd.