

Raadsvoorstel (gewijzigd) vaststellen bestemmingsplan Bedrijvenpark Charlotte e.o. 2018 (deel 1)

Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is enerzijds om te voldoen aan de (nog) noodzakelijke 10 jaarlijkse actualisatie van bestemmingsplannen vanuit de Wet ruimtelijke ordening (beheer deel), anderzijds worden ook twee verzoeken om herziening van het vigerende bestemmingsplan meegenomen. Het betreft de realisatie van een bedrijfswoning aan de Dongenseweg 63d en het toewijzen van een trainingslocatie voor de politiehondenvereniging 'De Trouwe Held' die nu nog tijdelijk gevestigd is aan de Gilzerbaan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van maandag 26 februari tot en met maandag 9 april 2018. In het totaal zijn er negen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de periode zijn acht zienswijzen ingediend en één zienswijze is na de periode ingediend.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Bedrijvenpark Charlotte e.o. 2018 (deel 1) (gewijzigd) vaststellen en daarmee
 - a. zienswijze 9 niet-ontvankelijk te verklaren;
 - b. zienswijze 1 en 5 gegrond te verklaren;
 - c. zienswijze 6 en 7 gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond te verklaren;
 - d. zienswijze 2, 3, 4 en 8 ongegrond te verklaren.
2. De wijzigingen vaststellen zoals opgenomen in de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Bedrijvenpark Charlotte e.o. 2018 (deel 1)'.
3. Geen exploitatieplan vaststellen

Argumenten

1.1. Actualisatie van het beheerdeel is (nog) noodzakelijk

Momenteel vigeren in het plangebied de bestemmingsplannen Bedrijvenpark Charlotte en verruiming zone industrie-lawaai Kraaienveld (vastgesteld op 24 september 2007) en voor een klein gedeelte in het noordoosten Industrierrein Noord, Herz. C (vastgesteld op 7 oktober 1970). Deze plannen zijn ouder dan 10 jaar en moeten, gelet op de (nog geldende) actualisatie termijn van 10 jaar, geactualiseerd worden. Onlangs is er een wetsvoorstel aangenomen om deze actualisatieplicht te laten vervallen, maar dit besluit is echter nog niet in werking getreden op het moment van opstellen van het raadsvoorstel. Om een logische begrenzing van het gebied aan te houden is ook het gedeelte aan de Dongenseweg (ter hoogte van 63d) uit het bestemmingsplan Actualisatie 2013 (vastgesteld op 24 juni 2013) meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

1.2. Het toevoegen van een bedrijfswoning aan de Dongenseweg 63d is passend in de omgeving

Het perceel waarop de bedrijfswoning wordt gerealiseerd is gelegen in de zone binnen de visie 'Integratie stad-land Dongenseweg' die bedoeld is voor 'woningen in een groene tuinachtige setting'. Het toevoegen van een bedrijfswoning past in dit gebied. Wel zijn specifieke eisen opgenomen in het bestemmingsplan met betrekking tot de kapvorm, de goothoogte en de bouwhoogte die aansluiten op de woningen in het bestaande straatbeeld. Om de bedrijfswoning in te passen in het landschap en de omgeving is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld om de groene omgeving te accentueren.

1.3. Het verplaatsen van de politiehondenvereniging is een wenselijk initiatief

Momenteel is de politiehondenvereniging tijdelijk gevestigd aan de Gilzerbaan. In de visie Integratie stad-land Dongenseweg is reeds aan de Dongenseweg 61 een plek aangewezen waar deze functie zou kunnen landen. Deze functie wordt met dit bestemmingsplan planologisch geregeld op de door de visie aangewezen locatie. De bestaande woning met bijgebouwen aan de Dongenseweg 61 (die in eigendom was van de gemeente) is reeds

gesloopt o.a. om plaats te maken voor deze trainingslocatie. Dit komt de landelijke uitstraling ten goede. Om de attributen en clubgebouw landschappelijk in te passen op de bosrijke omgeving is een inrichtingstekening gemaakt door de landschapsarchitect van de gemeente.

1.4. Het groepsrisico kan worden verantwoord

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van twee risicovolle inrichtingen (IFF Nederland BV en Versteijnen), een buisleiding van de Gasunie en het spoortraject Breda - Tilburg. Hiervoor is de verantwoordingsplicht ingevuld. De PR 10-6-contouren van nabijgelegen risicobronnen reiken niet tot het plangebied en de voorgenomen wijzigingen binnen het plangebied leiden niet of in beperkte mate tot verschuiving van de hoogte van het groepsrisico van de risicobronnen. Het groepsrisico kan daardoor worden verantwoord.

Het bevoegd gezag accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico.

1.5. Er zijn negen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 26 februari tot en met maandag 9 april 2018 ter inzage gelegen. Er zijn negen zienswijzen ingediend, waarvan 1 zienswijze te laat is ingediend en daardoor niet-ontvankelijk is. Twee zienswijzen zijn gegrond, twee zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond en vier zienswijzen zijn ongegrond. In de bijgevoegde "Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Bedrijvenpark Charlotte e.o. 2018 (deel1)" wordt nader op de zienswijzen ingegaan.

De zienswijzen van de omwonenden gaan- samengevat- over de volgende onderwerpen:

Ongewenste verzwaring van bedrijfsactiviteiten. Er vindt geen verzwaring plaats van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de Dongenseweg 63d, omdat er geen hogere milieucategorie wordt toegestaan dan nu al het geval is. Wel zijn er andere activiteiten mogelijk binnen deze milieucategorie. Om te borgen dat er geen bedrijfsactiviteiten rondom de bedrijfswoning (en tuin) kunnen plaats vinden, worden de bedrijfsmatige activiteiten op dit gedeelte bij vaststelling van het bestemmingsplan uitgesloten.

Waardevermindering woning. De gemeente is van mening dat omwonenden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Omwonenden kunnen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan eventueel een verzoek tot een tegemoetkoming in de (plan)schade doen. In deze procedure wordt beoordeeld of eventueel sprake is van waardevermindering van de woning.

Komst politiehondenvereniging. Gevreesd wordt voor met name geluidsoverlast. Er is door de gemeente een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat het geluidsniveau nabij de woningen voldoet aan de normen en dat het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is.

Flora en fauna en revieren. Het onderzoek naar flora en fauna zou niet goed uitgevoerd zijn en gevreesd wordt voor het verdwijnen van dieren op het terrein voor revieroefeningen (de honden sporen een voorwerp of persoon op). Het onderzoek is uitgevoerd door een deskundige volgens de richtlijnen en protocollen die hiervoor gelden. Ook naar de gevolgen van het revieren is onderzoek verricht. Uit beide onderzoeken blijkt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de diersoorten die leven in het gebied. Het terrein voor revieren wordt afgebakend door een takkengril.

De zienswijzen van de Gasunie en de eigenaar van de Dongenseweg 63d zien op een veiligheidszone die per abuis niet is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, op een foutieve artikelverwijzing, foutieve veiligheidszone en op het opnemen van een onlangs verleende omgevingsvergunning. Deze zienswijzen zijn gegrond en het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

De zienswijze van de provincie Noord-Brabant ziet op het verbeteren van de kwaliteit van het landschap ten aanzien van het perceel van de politiehondenvereniging en op de natuurwaarden op het terrein voor het revieren. De provincie is van mening dat er meer waarborgen in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen om zowel de kwaliteit als de natuurwaarden beter te waarborgen dan wel te beschermen. Hiervoor worden na vaststelling regels toegevoegd aan het bestemmingsplan. Ook wordt er een nieuw inrichtingsplan voor het terrein en de natuurtoets naar het revieren opgenomen als bijlage bij de toelichting.

1.6. Er is een hogere grenswaarde vastgesteld voor de bedrijfswoning Dongenseweg 63d

De toekomstige bedrijfswoning aan de Dongenseweg 63d is gelegen binnen de zones van de wegen Dongenseweg en de Baron van Voorst tot Voorstweg. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege de Dongenseweg de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (48 dB) wordt overschreden met maximaal 7dB.

Geluidreducerende maatregelen aan de bron (vervanging asfalt, verlagen rijsnelheid) en/of in de overdracht (schermen, raildempers) zijn hier niet doelmatig en stuiten op verkeerskundige, financiële en stedenbouwkundige bezwaren. Omdat dergelijke geluidreducerende maatregelen hier niet mogelijk zijn, is het vaststellen van een hogere waarde noodzakelijk. Het vaststellen van een hogere grenswaarde is hier mogelijk omdat voldaan wordt aan het hogere waardenbeleid.

1.7. De omgevingsdialoog is gevoerd en heeft niet geleid tot een gewijzigd plan

Op 21 maart 2017 is door de gemeente en de initiatiefnemer van de bedrijfswoning een informatieavond gehouden over zowel de actualisatie als over de ontwikkelingen die plaats vinden in het gebied. De avond is door ongeveer 30 personen bezocht. Er zijn twee reactieformulieren ingevuld. De eerste reactie heeft betrekking op een vraag over de geluidsruimte van een gevestigd bedrijf. Als reactie hierop heeft de gemeente aangegeven deze toegekende ruimte te respecteren. De andere reactie betrof enerzijds de gebruiksmogelijkheden van het eigen perceel en anderzijds een vraag met betrekking de dunning van bomen op een gemeentelijk perceel. Beide vragen van deze eigenaar zijn door de gemeente beantwoord. Het plan is niet aangepast naar aanleiding van de omgevingsdialoog. Ook zijn in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie lag nog enkele vragen telefonisch gesteld en heeft de gemeente het bestemmingsplan toegelicht aan en vragen beantwoord van een bewoner van de Dongenseweg.

2. Staat van wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijzen dienen de verbeelding, regels en de toelichting op een aantal punten aangepast te worden. De aanpassingen zijn in paragraaf 1.5 omschreven. Daarnaast is er ook één ambtshalve wijziging op de verbeelding, in de regels en toelichting. Alle wijzigingen zijn opgenomen in de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Bedrijvenpark Charlotte e.o. 2018 (deel 1)'.

3. Het plan is financieel-economisch uitvoerbaar.

Onder 'kosten en dekking' wordt uitvoerig ingegaan op de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan.

Kosten en dekking

De plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van het beheerdeel van dit bestemmingsplan worden gedekt uit bestaande budgetten. Deze inzet van ambtelijke uren is opgenomen binnen de begroting 2018. Indien naar aanleiding van de actualisatie uitkeringen moeten worden verricht ten aanzien van verzoeken om tegemoetkoming in planschade (artikel 6.1 Wro), dan zullen deze ten laste van de algemene middelen worden gebracht. Hiervoor is binnen de gemeentebegroting geen afzonderlijk budget opgenomen.

Voor de vestiging van de politiehondenvereniging zijn leges betaald op grond van de Legesverordening van de gemeente Tilburg.

Ook de initiatiefnemer van de bedrijfswoning heeft leges betaald voor de herziening van het bestemmingsplan. Daarnaast is met deze initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst en een overeenkomst tegemoetkoming in de schade gesloten. In de overeenkomst tegemoetkoming in de schade is bepaald dat schade als gevolg van onderhavig bestemmingsplan, welke op de voet van de afdeling 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door de ontwikkelaar. In de exploitatieovereenkomst is de bijdrage voor het fonds bovenwijkse voorzieningen geregeld.

Aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering en het opstellen van eisen en regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid Wro niet noodzakelijk is, is geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro opgesteld.

Gelet op voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar.

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/ruimtelijke plannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn. Degene die een zienswijze heeft ingediend krijgt persoonlijk bericht.

Eindvoorstel

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

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark Charlotte e.o. 2018 (deel 1)
- Link naar het digitale (ontwerp)plan: <https://0855.ropubliceer.nl/?phID=FC3A2349-ED68-411F-9A76-183ECB0E3799>
- Notitie behandeling zienswijzen Bedrijvenpark Charlotte e.o. 2018 (deel 1)
- Staat van wijzigingen bestemmingsplan Bedrijvenpark Charlotte e.o. 2018 (deel 1)
- Inrichtingsplan politiehondenvereniging
- Natuurtoets revieren Charlotteoord

Ter inzage gelegde stukken

De ingekomen zienswijzen liggen ter inzage

Tilburg, 3 juli 2018

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

1. Het bestemmingsplan Bedrijvenpark Charlotte e.o. 2018 (deel 1) (gewijzigd) vast te stellen en daarmee
 - a. zienswijze 9 niet-ontvankelijk te verklaren;
 - b. zienswijze 1 en 5 gegrond te verklaren;
 - c. zienswijze 6 en 7 gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond te verklaren;
 - d. zienswijze 2, 3, 4 en 8 ongegrond te verklaren.
2. De wijzigingen vast te stellen zoals opgenomen in de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Bedrijvenpark Charlotte e.o. 2018 (deel 1)'.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 september 2018

de griffier,

voorzitter,