

Raadsvoorstel gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Reit 2007, 4^e herziening (Bredaseweg 331a)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de bouw van 4 grondgebonden woningen op ruime kavels aan de Bredaseweg 331a te Tilburg. Het betreft het terrein waar bloemenhandel Boogers gevestigd was. Drie van de vier woningen krijgen gedeeltelijk een verdieping, de vierde woning wordt geheel uitgevoerd als bungalow.



Figuur: Indicatieve weergave van het plan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 22 oktober 2018 tot en met 3 december 2018 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Bij de gemeente zijn gedurende de periode van tervisielegging 5 zienswijzen van 8 omwonenden ingekomen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Reit 2007, 4^e herziening (Bredaseweg 331a)' gewijzigd vaststellen;
2. De wijzigingen vaststellen conform de 'staat van wijzigingen bestemmingsplan Reit 2007, 4^e herziening (Bredaseweg 331a);
3. Geen exploitatieplan vaststellen;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1. *Door het bestemmingsplan is een milieuhinderlijk bedrijf in dit woongebied niet meer mogelijk*
Door de nieuwe functie wordt een potentieel milieuhinderlijk bedrijf op een binnenterrein van een woningbouwblok onmogelijk gemaakt. De nieuwe verkaveling en de woningtypen zijn goede uitgangspunten om de privacy te waarborgen bij de bestaande woningen in de omgeving.

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Godelief Sperber/ Leon van Grinsven, telefoon 013 542 91 47



2. *De omgevingsdialoog heeft geleid tot aanpassing van het plan*

In het kader van de omgevingsdialoog is op 29 november 2017 een informatieavond gehouden. Naar aanleiding van deze avond is de hoogte van 1 van de woningen beperkt tot 1 bouwlaag en is de plaats van de tweede bouwlaag van de overige woningen vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarnaast is op de planverbeelding en in de regels vastgelegd dat de gevel op de verdieping die naar de achtertuinen van de woningen aan de St. Oloflaan is gelegen blind (zonder doorzichtige ramen of balkons) moet worden uitgevoerd. Omdat in meerdere zienswijzen is aangegeven dat omwonenden de informatieavond onvoldoende dialoog vonden heeft op 10 januari 2019 een overleg onder leiding van de gemeente plaatsgevonden tussen indieners van de zienswijzen en (vertegenwoordigers) van de toekomstige bewoners. De conclusie vanuit dat overleg is dat de bezwaren van omwonenden zich vooral richten tegen de 3 woningen met de 2^e bouwlaag. De toekomstige bewoners hebben aangegeven dat het laten vervallen van de tweede bouwlaag voor hen niet acceptabel is omdat dan te weinig woonoppervlakte gerealiseerd kan worden. De woningen met een tweede bouwlaag zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar gelet op de afstand tot de tuinen van de woningen aan de Bredaseweg en het feit dat er een blinde gevel aan de kant van de St. Oloflaan wordt toegepast en hier een strook onbebouwd erf komt. Naar aanleiding van het overleg van 10 januari 2019 vinden er nog afzonderlijke gesprekken plaats tussen de toekomstige bewoners en de indieners van zienswijzen.

3. *Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld*

Er zijn 5 zienswijzen ingediend door in totaal 8 omwonenden van Bredaseweg en St. Oloflaan.

In het kort wordt hier een aantal veel voorkomende zienswijzen besproken:

1. Het woon- en leefklimaat wordt ernstig aangetast doordat 3 woningen de mogelijkheid hebben in 2 bouwlagen te bouwen.

De bebouwing in 2 bouwlagen ligt op minimaal 14m van de perceelgrenzen van Bredaseweg, waarbij enkel de zuidgevels rechtstreeks inkijk op de percelen Bredaseweg 331 en 329 geven. Op grond van het burgerlijk wetboek dienen ramen die rechtstreeks zicht op het naastgelegen perceel bieden op minimaal 2m van de grens van het perceel te worden gelegen. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. In een stedelijke verkaveling is een dergelijke bouwhoogte stedenbouwkundig verantwoord. Het is in een stedelijke omgeving altijd mogelijk dat er inkijk op het perceel vanuit andere percelen is. Dit is inherent aan het wonen in een stad. Aan de zijde van de St. Oloflaan is de bebouwing dicht op de perceelsgrens geprojecteerd, daarom is daar een blinde gevel opgenomen in het bestemmingsplan.

2. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is slechts 1 woning teruggebracht naar 1 bouwlaag, terwijl de andere 3 woningen nog steeds in 2 bouwlagen mogen worden uitgevoerd.

De woning die is teruggebracht naar 1 bouwlaag staat dicht op de perceelsgrens dan de andere woningen. De toekomstige bewoner heeft hiertoe in overleg met de bewoners van het achterliggende perceel besloten.

3. De erfafscheiding tussen de erven van de nieuwe bewoners en de bestaande woningen moet groen worden uitgevoerd.

In het bestemmingsplan zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen om de erfafscheiding groen uit te voeren.

4. Het aanwezige groen op het perceel verdwijnt en de bomen worden gekapt.

In en rondom het plangebied zijn geen bomen gelegen die op de Boomwaardezoneringskaart zijn opgenomen waardoor voor alle bomen een kapvergunning kan worden verleend. Er is wel een groeninventarisatie van de locatie opgesteld. In deze inventarisatie is 1 boom (notenboom) als behoudenswaardig aangegeven. Deze boom is tijdens een storm in januari 2018 omgewaaid. Het betreft privé gebied (geen openbaar terrein) Er zijn op basis van het voorgaande geen bijzondere redenen om in dit bestemmingsplan het nieuw aan te planten groen van de tuinen e.d. als verplicht op te nemen. De nieuwe bewoners van de vier woningen zullen ook behoefte hebben aan groen, bomen, beschutting e.d. Voor de te kappen 8 bomen wordt een herplantplicht van 8 bomen opgelegd. De bewoners hebben allen aangegeven minimaal 2 bomen op hun perceel aan te planten.

5. De ontsluiting van de woningen is niet goed geregeld. De toegangsweg is te smal. De verkeersdruk op de Bredaseweg wordt te hoog. Er is geen goed uitzicht. De geplande poort is ongewenst.
Vanwege de beperkte breedte en de huidige aansluiting op de Bredaseweg is de inrit niet geschikt om veel verkeersbewegingen te verwerken. De verkeersgeneratie van 4 woningen bedraagt op grond van kengetallen 32 motorvoertuigbewegingen per dag. Dit is een zeer beperkt aantal en de inrit kan dit aantal verwerken. De inrit voldoet aan de minimale breedte zoals gesteld in het Bouwbesluit. Bij het uitrijden van de uitrit ligt er vervolgens een trottoir waarop voldoende ruimte is om op te stellen voordat de weg wordt opgereden. Ter voorkoming van geluidsoverlast wordt de huidige bestrating op de ontsluitingsweg ('klinkers niet in keperverband') vervangen door een stille elementenverharding.
6. Door regelingen in het bestemmingsplan als mogelijkheden tot bedrijf aan huis en bed and breakfast wordt de verkeersdruk nog hoger.
Deze regelingen worden uit het bestemmingsplan geschrapt.
7. In 2010 en 2016 zijn aanvragen voor woningen en 12 bungalows afgewezen en door de gemeente aangegeven dat maximaal 2 bungalows op het terrein aanvaardbaar zijn. Het is niet duidelijk waarom nu toch 4 woningen worden toegestaan.
12 bungalows op deze locatie zou leiden tot teveel verkeersbewegingen. In het advies aan de initiatiefnemer werd meegedeeld dat gedacht kon worden aan 2 woningen. Dit is echter geen besluit, in overleg met de initiatiefnemer is uiteindelijk gekomen tot het nu voorliggende plan, dat stedenbouwkundig aanvaardbaar is. De motivering hiervoor is dat door dit plan een milieuhinderlijk bedrijf in de omgeving niet meer mogelijk is, dat deze verkaveling en woningtype de privacy op de omliggende percelen voldoende waarborgen en dat het aantal verkeersbewegingen bij dit plan dusdanig gering zijn dat deze verwerkt kunnen worden door de bestaande inrit.

In bijgaande notitie 'behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Reit 2007, 4^e herziening (Bredaseweg 331a)' staat een uitgebreide samenvatting van de ingekomen zienswijzen met de reactie van de gemeente hierop. De zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond en leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft de regeling m.b.t. de blinde gevels, het laten vervallen van de mogelijkheid van een bed en breakfast voor meer dan 2 kamers, het laten vervallen van de mogelijkheid van een bedrijf aan huis, het opnemen van een kwalitatieve verplichting voor de aanleg van een groene afscheiding en het aanbrengen van een stille elementenverharding.

Op basis van de extra omgevingsdialoog bijeenkomst kan geconcludeerd worden dat ondanks deze aanpassingen het belangrijkste bezwaar van een aantal omwonenden, namelijk de mogelijkheid voor 3 van de 4 woningen om deels in 2 lagen te bouwen, in stand blijft. De bouw in 2 lagen voor de 3 woningen is stedenbouwkundig acceptabel.

4. *De ontwikkeling voldoet aan het parkeerbeleid*

De ontwikkeling voldoet aan het geldende parkeerbeleid. Voor 4 woningen moeten in dit gedeelte van de stad 7 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Bij ieder kavel zijn 2 parkeerplaatsen gesitueerd. Daarnaast is op het eigen terrein vóór de woningen plaats voor 4 parkeerplaatsen. Het plan voldoet hiermee ruim aan de parkeernorm.

5. *Voor de bomen die niet behouden kunnen worden kan een kapvergunning worden verleend.*

Voor de locatie is een groeninventarisatie opgesteld. Op deze inventarisatie is 1 boom (notenboom) als te behouden aangeduid. Inmiddels is deze echter tijdens een storm omgewaaid. Voor alle overige 8 bomen geldt dat deze niet behoudens waardig zijn en een kapvergunning kan worden verleend. Alle bomen staan op het eigen terrein. Er geldt een herplantplicht voor 8 bomen.

6. *Het groepsrisico kan worden verantwoord.*

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoortraject Breda-Tilburg-Vught en de rijksweg A58. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. Gelet op de afstand tot deze transportroutes is een nadere beschouwing van

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

7. Ondanks dat de ontwikkeling binnen een straal van 2km van een geitenhouderij is gelegen, leidt het initiatief niet tot een significante toename van het gezondheidsrisico.

Geitenhouderijen mogen niet uitbreiden omdat er mogelijk gezondheidsrisico's bestaan binnen een straal van 2km. Daarover wordt op dit moment vervolgonderzoek uitgevoerd door het RIVM. In Tilburg is een beleidslijn in voorbereiding hoe om te gaan met initiatieven binnen de mogelijke invloedssfeer van dit type agrarische bedrijven. Bij deze ontwikkeling liggen 3 van de 4 woningen binnen 2km van een bedrijf met een milieuvergunning voor meer dan 50 geiten (uitspanning de 7 geitjes). Feitelijk zijn op het bedrijf 2 geiten aanwezig. Het bedrijf is geen veehouderij maar een uitspanning. De ontwikkeling betreft een inbreiding tussen bestaande woningen, diverse omliggende woningen liggen al op kortere afstand van het bedrijf. Daarbij zit er veel bos tussen de stallen en de beoogde woningen. Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat het gezondheidsrisico in deze aanvaardbaar is. De toekomstige bewoners zijn op de hoogte gebracht van de eventuele gezondheidsrisico's.

8. Vervroegde bekendmaking is gewenst

Omdat het plan gewijzigd is vastgesteld moet 6 weken worden gewacht voordat het vastgestelde plan ter inzage mag. Als Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant akkoord gaat met vervroegde publicatie kan een tijdswinst van tenminste twee tot maximaal vijf weken worden behaald.

Kosten en dekking

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wro jo. artikel 6.2.1a van het Bro hoeft in dit geval geen exploitatieplan te worden opgesteld. De kosten zijn anderszins verzekerd. Er vinden geen aanpassingen plaats in het openbaar gebied. Daarnaast is geen bijdrage vereist aan het fonds Reserve Bovenwijkse Voorzieningen. Dit heeft te maken met het feit dat de bestaande bedrijfsbebouwing op de locatie verdwijnt en deze verrekend mag worden met de nieuw te bouwen woningen. Hierdoor is de resterende bijdrage nul. Met betrekking tot de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit plan zijn door de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een overeenkomst inzake het verhaal van tegemoetkomingen in planschade gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat schade als gevolg van dit bestemmingsplan, die op grond van afdeling 6.1. Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door de initiatiefnemer. De kosten die voortvloeien uit de voorwaardelijke verplichtingen (stille elementenverharding en groene erfafscheiding) komen geheel voor rekening van initiatiefnemer.

Vervolg

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

Bijlagen

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Reit 2007, 4^e herziening (Bredaseweg 331a)', bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
2. Link naar het digitale ontwerpbestemmingsplan '[Reit 2007, 4e herziening \(Bredaseweg 331a\)](#)'
3. Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Reit 2007, 4e herziening (Bredaseweg 331a)'.

Tilburg, 5 februari 2019

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 'Reit 2007, 4^e herziening (Bredaseweg 331a)' gewijzigd vast te stellen;
2. De wijzigingen vast te stellen conform de 'staat van wijzigingen bestemmingsplan Reit 2007, 4^e herziening (Bredaseweg 331a) ;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 maart 2019.

de griffier,

voorzitter,