

Raadsvoorstel gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Reeshof Oost 2010, 1e herziening (Reeshofdijk 25)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van 1 woning aan de Reeshofdijk 25 te Tilburg. Op dit perceel is reeds een woning aanwezig. Het perceel wordt gesplitst en op het nieuwe afgesplitste perceel wordt een nieuwe woning gebouwd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 november 2019 tot en met 6 januari 2020 ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingekomen.



Figuur: situatietekening en verbeelding

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Reeshof Oost 2010, 1^e herziening (Reeshofdijk 25) gewijzigd vaststellen;
2. De zienswijze ongegrond verklaren;
3. Geen exploitatieplan vaststellen;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1.1. De nieuwe woning kan goed worden ingepast.

Het perceel Reeshofdijk 25 is aanzienlijk breder dan de naastgelegen percelen. Het perceel is breed genoeg om één extra woning in te passen, zonder dat het stedenbouwkundig karakter van de riante verkaveling aan de Reeshofdijk wordt aangetast.

1.2. Er is rekening gehouden met de aanwezige bomen op het perceel.

De initiatiefnemer heeft een bomeninventarisatie laten uitvoeren. In deze inventarisatie is inzichtelijk gemaakt welke bomen op het perceel staan en wat de conditie en vitaliteit van de bomen is. Een aantal bomen zal moeten worden gekapt om de woning mogelijk te maken. De overige bomen op het perceel blijven behouden en worden geïntegreerd in de nieuwe tuininrichting.

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Godelief Sperber, telefoon 013 542 91 47

1.3. De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot een gewijzigd plan.

De initiatiefnemer heeft gesproken met de direct omwonenden van het perceel, te weten de bewoners aan de Diepenveenstraat, Distelbergstraat en Reeshofdijk. De ontwikkeling is over het algemeen positief ontvangen en er is naar aanleiding van deze gesprekken geen aanleiding geweest het plan aan te passen. 1 omwonende heeft een zienswijze ingediend (zie argument 2.1) waarin is aangegeven dat de omgevingsdialoog niet goed is verlopen. Naar aanleiding hiervan heeft de initiatiefnemer nogmaals met deze omwonende gesproken. In dit gesprek is naar voren gekomen dat de omwonende het plan voor een nieuwe woning niet wenselijk acht. Voorstellen van de initiatiefnemer om de woning enigszins op het perceel te verplaatsen, de bouwdiepte te verkleinen en de hoogte te beperken worden door de omwonende niet gezien als mogelijke oplossingen. De initiatiefnemer heeft van het laatste gesprek een verslag gemaakt. Dit verslag wordt als bijlage gevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan.

1.4. Er is een hogere grenswaarde vastgesteld.

De woning is gelegen binnen de zone van het spoortraject Tilburg-Breda. Om de woning mogelijk te maken is het noodzakelijk hogere grenswaarden vast te stellen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de maximale waarde waarvoor ontheffing kan worden verleend, niet wordt overschreden. Het besluit hogere grenswaarden geluid is bij mandaat vastgesteld.

1.5. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van Versteijnen Logistic Services BV, de spoorlijn Breda - Tilburg en de Rijksweg A58. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. De raad accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico.

1.6. Het bouwvlak wordt minder diep en de maximale goot- en bouwhoogte wordt aangepast.

In overleg met de initiatiefnemer is besloten de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in die zin dat de bouwdiepte van 15m van het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan terug te brengen naar maximaal 13m. Hierdoor wordt de afstand van achtergevel tot het naastgelegen perceel groter, wat gunstig is voor de bewoners van dit perceel. Daarnaast wordt voorgesteld de maximale goot- en bouwhoogte terug te brengen naar respectievelijk 6 en 9 meter. Hierdoor wordt voorkomen dat een woning van 3 bouwlagen kan worden gebouwd.

2.1. De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 november 2019 tot en met 6 januari 2020 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Binnen deze periode is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is met name gericht op de gevolgen van de nieuwe woning voor het uitzicht, zonlicht, privacy en vrije ligging van de woning van reclamant. Naar aanleiding van de zienswijze is een bezonningsstudie opgesteld. Hieruit blijkt dat de schaduwwerking op het perceel van reclamant ten gevolge van de nieuwe woning, in vergelijking met de huidige situatie, beperkt is. Bij de situering van het bouwvlak op het perceel is aangesloten op de normaal geldende bebouwingsbepalingen in deze omgeving. Hiermee wordt voldoende afstand geborgd tot het naastgelegen perceel waardoor privacy en behoud van uitzicht voldoende behouden blijven. In de bijlage 'notitie behandeling zienswijze Reeshof Oost 2010, 1^e herziening (Reeshofdijk 25)' wordt nader ingegaan op de zienswijze en de reactie van de gemeente hierop.

Kosten en dekking

Er hoeft in dit geval geen exploitatieplan te worden opgesteld. De kosten zijn anderszins verzekerd. Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten voor de bijdrage in het kader van de Bovenwijkse Voorzieningen. Met betrekking tot de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van het plan zijn door de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten, waarin is bepaald dat planschade als gevolg van dit bestemmingsplan zal worden vergoed door de initiatiefnemer.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan maken we bekend 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 'Reeshof Oost 2010, 1^e herziening (Reeshofdijk 25), bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
2. Link naar het digitale ontwerpplan:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/viewer?planidn=NL.IMRO.0855.BSP2019019-b001>

Tilburg, 10 maart 2020

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 'Reeshof Oost 2010, 1^e herziening (Reeshofdijk 25) gewijzigd vast te stellen;
2. De zienswijze ongegrond te verklaren;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 mei 2020.

de griffier,



voorzitter,

