

Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Fatima 2007, 7e herziening (Burchtstraat 5)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor het realiseren van 9 garageboxen aan de Burchtstraat 5 te Tilburg. De garageboxen worden door de initiatiefnemer gebouwd om te worden verhuurd aan bewoners uit de omgeving. Het plangebied is gelegen op het binnenterrein dat behoort bij en onderdeel is van het perceel Burchtstraat 5. In het geldende bestemmingsplan Fatima 2007 is het perceel bestemd voor 'Wonen' en is nader aangeduid als 'bedrijf milieucategorie 2'. De aanvraag voor het bouwen van de 9 garageboxen past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Fatima 2007' omdat de garageboxen gesitueerd worden achter de achtergevelrooilijn. De oppervlakte van de garageboxen (150 m²) overschrijdt daarmee de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte van het erf. Met deze herziening van het bestemmingsplan wordt het bouwen van de garageboxen mogelijk gemaakt.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van maandag 13 april tot en met maandag 25 mei 2020 ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend.



Nieuwe planverbeelding



Luchtfoto (plangebied rood aangegeven)

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Fatima 2007, 7e herziening (Burchtstraat 5)' vaststellen, dat het realiseren van 9 garageboxen mogelijk maakt.
2. De ingebrachte zienswijze met nummer 1 en 2 ongegrond verklaren en de wijzigingen uit Staat van Wijzigingen overnemen.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Het gaat om een wenselijk en stedenbouwkundig inpasbaar initiatief.

Het voorliggende initiatief is gelegen op het binnenterrein van het perceel Burchtstraat 5 en is niet hoger dan één bouwlaag met een bouwhoogte van 3.00 meter. Uit ruimtelijk oogpunt is het effect van het plan op de woonkwaliteit van de omliggende percelen beperkt. De garageboxen worden ontsloten via de bestaande in-/uitrit gelegen naast de woning Burchtstraat 5. Het plan is verder niet zichtbaar vanaf de openbare weg en heeft geen effect op het straatbeeld. De bestaande aanduiding 'bedrijf milieucategorie 2' binnen de geldende bestemming 'Wonen' wordt gedeeltelijk omgezet in de aanduiding 'garageboxen' waarmee de planologische situatie verbetert ten opzichte van de directe omgeving.

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Ruud van Groenendaal, telefoon 013 542 94 33



Bouwtekening/situatie garageboxen

1.2. De omgevingsdialog is zorgvuldig doorlopen en heeft niet geleid tot aanpassing van het plan

De initiatiefnemer heeft omwonenden schriftelijk ingelicht over het plan. Hiervoor zijn een 50-tal brieven in de directe omgeving verspreid. Aangegeven is dat de garageboxen bestemd zijn voor de verhuur aan de bewoners van de omliggende straten. Naast positieve reacties uit de omgeving zijn ook reacties ingekomen van bewoners die vrezen voor eventuele overlast. Initiatiefnemer heeft aansluitend hierop mondeling overleg gevoerd met deze bewoners en naar aanleiding van het overleg aanvullend informatie gestuurd. In de aanvullende informatie is aangegeven dat contractueel met de verhuurders zal worden opgenomen dat de garageboxen niet gebruikt mogen worden als hobbyruimten of dergelijke. De reacties hebben geen aanleiding gegeven het plan te wijzigen.

1.3. Er kan worden voldaan aan de maatregelen voor klimaatadaptatie.

In de regels van het bestemmingsplan is een 'voorwaardelijke verplichting waterberging' opgenomen waarbij bij de aanvraag om omgevingsvergunning getoetst wordt of voldaan wordt aan het waterbeleid van de gemeente Tilburg zoals is vastgelegd in het Programma Water en Riolering (PWR) 2020-2023. Ten aanzien van regenwater is in de waterparagraaf in hoofdstuk 5 van de toelichting het beleid verwoord en zijn de mogelijkheden aangegeven hoe voldaan kan worden aan klimaatadaptatie.

2.1. De ingebrachte zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het plan.

De ingebrachte zienswijzen hebben hoofdzakelijk betrekking op de onderwerpen parkeren in openbaar gebied, bouwhoogte, verlichting terrein, camerabewaking, toegang perceel, voorwaarden gebruik garageboxen, geluid en stankoverlast, bereikbaarheid. Zie voor een uitgebreidere bespreking van de zienswijze de bijgevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen".

3.1. Het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd.

Vaststelling van een exploitatieplan is niet vereist, omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, zoals vermeld onder 'Kosten en dekking'.

Kosten en dekking

De initiatiefnemer heeft een factuur voor de leges van de planherziening betaald. Daarnaast heeft de gemeente met hem een exploitatieovereenkomst gesloten voor de bijdrage in het kader van de vergoeding bovenwijkse voorzieningen. Ook is met de initiatiefnemer een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan vast te stellen.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Fatima 2007, 7^e herziening (Burchtstraat 5)' wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn. Indieners van een zienswijze krijgen persoonlijk bericht.

Bijlagen

Alleen bijlagen waar je in de tekst naar verwijst.

- Bestemmingsplan Fatima 2007, 7^e herziening (Burchtstraat 5) bestaande uit verbeelding, toelichting (met bijlagen) en regels (met bijlagen) (ontwerp)
- Link naar het [digitale \(ontwerp\)plan >>](#)
- Notitie behandeling zienswijzen bp 'Fatima 2007, 7^e herziening (Burchtstraat 5)

Tilburg, 16 juni 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 'Fatima 2007, 7e herziening (Burchtstraat 5)' dat het realiseren van 9 garageboxen mogelijk maakt, vast te stellen.
2. De ingebrachte zienswijze met nummer 1 en 2 ongegrond te verklaren en de wijzigingen uit Staat van Wijzigingen over te nemen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 september 2020.

de griffier,

voorzitter,