

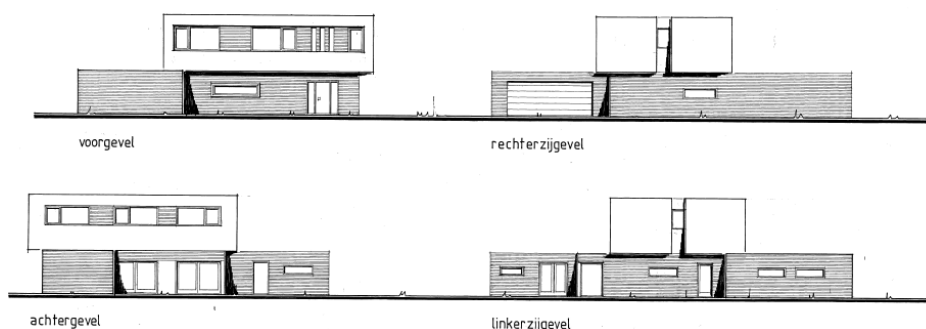
Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Blaak Oost 2007, 3^e herziening (Thornerbeek 21)

Aanleiding

Er is een verzoek ingediend om herziening van het bestemmingsplan voor de bouw van een woning op het perceel gelegen ten zuiden van de Thornerbeek 21 in de wijk De Blaak in Tilburg. Het betreft een diepe achtertuin die wordt afgesplitst. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied te zien en in figuur 2 is het voorlopige bouwplan¹ weergegeven. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 8 februari 2021 tot en met 22 maart 2021. Er is één zienswijze ingediend.

Figuur 1 - luchtfoto plangebied

Figuur 2 – voorlopig bouwplan (bron: Van Raak Bouwadvies)



Voorstel

1. Het ontwerpbestemmingsplan “Blaak Oost 2007, 3^e herziening (Thornerbeek 21)” dat de bouw van een woning mogelijk maakt, gewijzigd vaststellen en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijze gegrond verklaren conform bijgevoegde Nota van zienswijzen;
 - de wijzigingen vaststellen conform bijgevoegde Staat van wijzigingen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1.1. Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar.

Een belangrijk stedenbouwkundig principe is dat woningen een adres aan de straat dienen te hebben en in verbinding staan met het openbare gebied. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Het realiseren van de nieuwe woning is mogelijk zonder de aanwezige groene en ecologische waarden in het openbare gebied te schaden. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit. De nieuwe woning wordt in maat en schaal ingepast in de ruimtelijke structuur. Omdat de woning wordt gesitueerd op de overgang van de wijk naar de groenzone langs de A58 is enige terughoudendheid in de bouwhoogte vereist. De kavel grenst aan de bestaande woning Thornerbeek 21 en aan drie nieuwe bouwkavels aan de Vaartlaan. De bestaande woning is 8,10 meter hoog en voor de nieuwe kavels aan de Vaartlaan geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter. Om goed aan te sluiten op deze bouwhoogten in de omgeving en bovendien een geleidelijke overgang naar de groene parkzone te garanderen, dient de bouwhoogte van de nieuwe woning vanuit stedenbouwkundig

¹ Benadrukt wordt dat het voorlopige bouwplan een indruk geeft van wat op dit moment beoogd wordt. In de verdere planvorming kan er nog van alles veranderen aan het ontwerp, zo lang het binnen de kaders van het bestemmingsplan valt. Pas bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt het ontwerp definitief.

opzicht te worden beperkt tot 8 meter. Vanuit akoestische overwegingen is de maximale bouwhoogte verder teruggebracht naar 7 meter.

1.2. De omgevingsdialoog is zorgvuldig doorlopen en heeft niet geleid tot aanpassingen.

Op 10 oktober 2020 heeft de initiatiefnemer een brief verspreid onder twaalf adressen in de directe omgeving van het plangebied. In deze brief heeft de initiatiefnemer het plan toegelicht en gelegenheid geboden voor het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. De ingediende reacties hadden hoofdzakelijk betrekking op parkeren, uitzicht, privacy en behoud van groen. Met de directe burens van de Vaartlaan 9 en 13 is op 1 december 2020 een vervolgesprek gevoerd om hun zorgen over het bouwplan te bespreken. De initiatiefnemer heeft alle opmerkingen beantwoord en heeft geconcludeerd dat het bestemmingsplan niet hoeft te worden aangepast naar aanleiding van de omgevingsdialoog. Kenmerken zoals de situering van de nieuwe woning en de maximale bouwhoogte van 7 meter zorgen ervoor dat het plan voldoende luchtig en ruimtelijk blijft om het uitzicht en de privacy van de burens zo veel als mogelijk te behouden. Er wordt parkeergelegenheid gerealiseerd op eigen terrein en met beschermwaardige bomen is rekening gehouden. In conclusie is de omgevingsdialoog zorgvuldig doorlopen.

1.3. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A58, de spoorlijn Breda - Tilburg en een hogedruk aardgastransportleiding. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de verantwoording van het groepsrisico.

1.4. Er is een hogere waarde vastgesteld voor wegverkeerslawaai.

Op grond van het bepaalde in artikel 110a van de Wet geluidhinder is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een hogere waarde vast te stellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 53 dB. Aangezien het niet mogelijk is om de geluidbelasting terug te brengen tot onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde, heeft het college een hogere waarde van 53 dB vastgesteld. Aangezien deze maximale ontheffingswaarde plaatselijk ook wordt overschreden, moeten aanvullende, gebouwgebonden maatregelen getroffen worden om de geluidbelasting terug te brengen tot de maximale ontheffingswaarde. Het gemeentelijk geluidbeleid is van toepassing.

1.5. De ingebrachte zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het plan.

Er is één zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De ingebrachte zienswijze door de Provincie Noord-Brabant heeft betrekking op het grondwaterbeschermingsgebied. Voor een volledig overzicht van de zienswijze en de beoordeling daarvan wordt verwezen naar bijlage 2 - Nota van zienswijzen.

1.6. Naar aanleiding van de zienswijze dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Als er na de ontwerpfase wijzigingen worden aangebracht op de verbeelding of in de regels van het ontwerpbestemmingsplan, dan moet het plan gewijzigd worden vastgesteld. In dit geval gaat het om wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Noord-Brabant. In bijlage 3 - Staat van wijzigingen zijn de te wijzigen onderdelen opgenomen. Wijzigingen in de toelichting leiden niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

2.1. Het kostenverhaal is op andere wijze verzekerd.

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

3.1. Vervroegde bekendmaking kan een tijdswinst opleveren van enkele weken.

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeente formeel zes weken wachten met de terinzagelegging van het vastgestelde plan om de provincie de gelegenheid te geven kennis te nemen van de wijzigingen. Aangezien de provincie in dit geval reeds ambtelijk heeft ingestemd met het gewijzigde bestemmingsplan, kan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant om vervroegde bekendmaking worden gevraagd. Dit kan een tijdswinst opleveren van ongeveer twee tot vijf weken.

Kosten en dekking

Ten behoeve van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten heeft de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst en een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan vast te stellen. Gelet op het 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/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Als er geen beroep wordt ingesteld en geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, wordt het besluit in augustus of september 2021 onherroepelijk.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Blaak Oost 2007, 3^e herziening (Thornerbeek 21)
[Link naar digitaal plan>>](#)
2. Nota van zienswijzen
3. Staat van wijzigingen

Tilburg, 20 april 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

de secretaris,

de burgemeester,

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

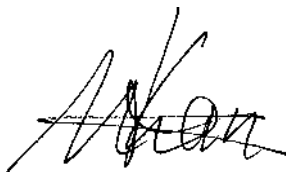
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Blaak Oost 2007, 3^e herziening (Thornerbeek 21)" dat de bouw van een woning mogelijk maakt, gewijzigd vast te stellen en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijze gegrond te verklaren conform bijgevoegde Nota van zienswijzen;
 - de wijzigingen vast te stellen conform bijgevoegde Staat van wijzigingen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juni 2021.

de griffier,



plaatsvervangend voorzitter,

