

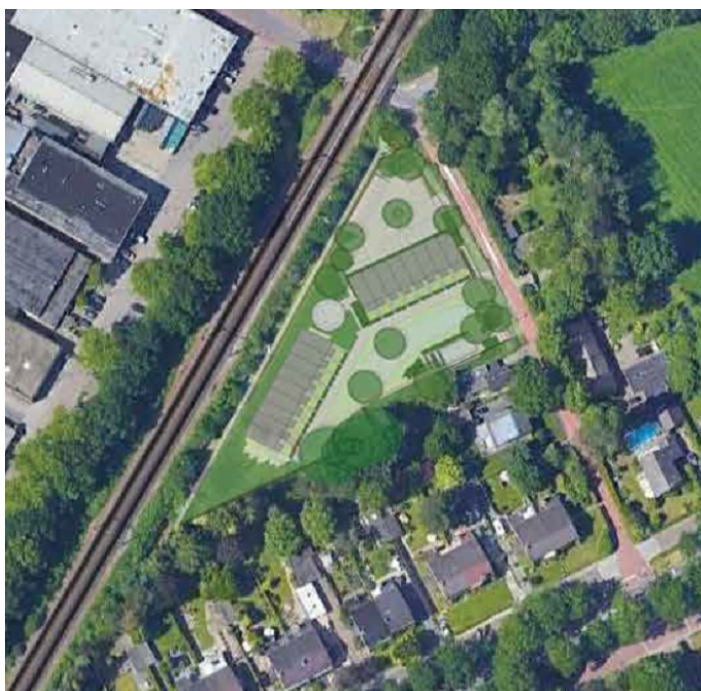
Voorblad

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Bedrijventerrein Loven, Bosscheweg eo 2008, 6^e herziening (Oud Lovenstraat)

Datum college:	18 juni 2024
Portefeuillehouder:	Bas van der Pol
Afdeling:	Ruimte
Behandelend ambtenaar:	D. van Dun

Samenvatting

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van 17 grondgebonden woningen op het perceel ten noorden van Oud Lovenstraat 15 te Tilburg. Het betreft het perceel sectie V, nummer 812 en betreft een terrein van circa 4.500 m². Behalve een eigen buitenruimte komt er een collectieve tuin en wordt er een parkeerplaats aangelegd voor de bewoners en bezoekers.



Collegebesluit

Het college stelt de raad voor:

1. het bestemmingsplan Bedrijventerrein Loven, Bosscheweg e.o. 2008, 6^e herziening (Oud Lovenstraat) vast te stellen.
2. de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren volgens bijgevoegde nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
3. de provincie Noord-Brabant te verzoeken tot vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.
4. de crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het plan.
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Bedrijventerrein Loven, Bosscheweg eo 2008, 6^e herziening (Oud Lovenstraat)

Aanleiding

Het plangebied ligt op een overgangspunt tussen stad en buitengebied. Ten noorden en westen van zowel het perceel als de aanliggende spoorlijn ligt de stad: hier vinden we bedrijventerrein Loven en de kanaalzone. Ten oosten en zuiden van het perceel vinden we het bebouwingslint aan de Bosscheweg en het omliggende buitengebied. Het onderhavige perceel is een geïsoleerd stuk grond tussen het spoortalud (spoor Tilburg – Den Bosch), de achterzijden van een aantal percelen aan de Bosscheweg en de Oud Lovenstraat. Aan de Oud Lovenstraat staan drie woningen. De Oud Lovenstraat vormt een verbindend fietspad tussen de Bosscheweg en Enschtsebaan.

Het beoogde bouwplan gaat uit van een losse, ontspannen opzet waarbij naast de bebouwing ruimte is voor collectieve tuinen. Er worden twee woonvolumes voorgesteld die samen plaats bieden aan 17 grondgebonden woningen en krijgen een hedendaags karakter. Door een volume parallel aan het spoor te plaatsen schermst het een deel van het perceel en de aangelegen percelen af van het spoor. Hier ontstaat een geluidluwe zijde.

Het woonconcept van het plan is te typeren als Co-Wonen; woontypologieën bij elkaar op een gezamenlijk terrein voor diverse doelgroepen van bewoners. De eigen buitenruimte is beperkt, maar er zijn gemeenschappelijke buitenruimten.

Voor het plangebied is een bestemmingsplan voorbereid wat als ontwerp tervisie is gelegd. In de periode van tervisielegging (27 december 2023 tot en met 6 februari 2024) zijn er tien zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota wordt ingegaan op de reactie op de zienswijzen. Enkele zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan nu gewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd effect

Het doel is om invulling te geven aan de volkshuisvestingsopgave. Het plan voorziet in compacte betaalbare woningen die in co-creatie worden gerealiseerd. Dit maakt de locatie geschikt voor passende huisvesting voor starters en kleine huishoudens. Het initiatief is wenselijk aangezien het bijdraagt aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van de woningbouwopgave, waarbij we inzetten op een passende woning voor elke Tilburger.

Voorstel

1. het bestemmingsplan Bedrijventerrein Loven, Bosscheweg e.o. 2008, 6^e herziening (Oud Lovenstraat) vaststellen.
2. de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond verklaren volgens bijgevoegde nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
3. de provincie Noord-Brabant verzoeken tot vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.
4. de crisis- en herstelwet van toepassing verklaren op het plan.
5. geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Het is een wenselijk initiatief, waarbij betaalbare woningen worden gerealiseerd.

De beoogde ontwikkeling gaat uit van een vorm van co-wonen, waarbij mensen in een eigen huis wonen maar waarbij collectief gebruik wordt gemaakt van de gemeenschappelijke buitenruimte. Vormen van co-wonen wordt omarmd vanwege het collectieve gedachtegoed en sociale karakter en de mogelijkheid die het biedt voor verschillende generaties om samen te wonen. In de actuele Woonagenda 2020-2025 wordt bijzonder aandacht gevraagd voor dit soort initiatieven.

In het Addendum Woonagenda 2020-2025 van 13 april 2023 is opgenomen dat we bij nieuwbouwplannen op het niveau van de gemeente inzetten op een percentage van 35% sociale huur, (lage) middenhuur en onzelfstandige wooneenheden (studenten en doelgroep 'Een thuis voor iedereen'), te realiseren door woningcorporaties. Daarnaast blijven we inzetten op 10% particuliere middenhuur (conform de Verordening Middenhuur). Dit kan echter per gebied en project verschillen en een maatwerkafweging blijft nodig. Het gemeentelijk standpunt omtrent de betaalbaarheid van de woningen voor dit plan is ingenomen vóór de vaststelling van het Addendum. Voor dit initiatief is een destijds maatwerk afweging gemaakt om in te zetten op betaalbare koopappartementen (middelduur). Volgens het grondprijzenbeleid 2024 gemeente Tilburg valt onder middelduur koop tussen € 200.000 en € 355.000.

1.2. Het plan kan voldoen en bijdragen aan de gemeentelijke ambities op het gebied klimaatadaptatie, natuur inclusief bouwen, energieneutraal bouwen en waterberging.

Op basis van het coalitieakkoord 'Meer voor elkaar' voor de raadsperiode 2022-2026, de Uitvoeringsagenda klimaatadaptatie Koel Tilburg en de Klimatscores nieuwbouwontwikkeling zetten we bij nieuwbouw in op een minimale hoeveelheid groen en schaduw. In dit gebied is dat 40% voor woonwijk. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Daarbij geldt een waterbergingseis op eigen terrein van 60mm/m².

De woningen worden energieneutraal gebouwd. De meerkosten van energieneutraal bouwen zijn al verdisconteerd in de koopsommen. Voor natuurinclusief bouwen zijn maatregelen genomen waarmee voldoende natuurlinies zijn behaald.

Er wordt hiermee voldaan aan het duurzaamheidsbeleid zoals dat gold ten tijde van het sluiten van de anterieure overeenkomst voor deze ontwikkeling.

1.3. De omgevingsdialoog heeft geleid tot een gewijzigd plan.

Op 12 oktober 2022, 26 januari 2023 en 25 september 2023 is ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialoog burgerparticipatie gevoerd in de vorm van informatieavonden (12 oktober 2022 en 26 januari 2023) en een omgevingsdialoog op de planlocatie. Daarbij is steeds een toelichting gegeven op het plan en is de gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. Op de verstrekte informatie zijn enkele reacties binnengekomen. Deze zijn in de verslagen van de omgevingsdialoog beantwoord. Naar aanleiding van de eerste twee bijeenkomsten en naar aanleiding van opmerkingen van de Omgevingscommissie is het plan gewijzigd. Zo is onder meer door directe burens gevraagd om de parkeerplaats niet dicht tegen hun perceel te leggen, maar aan de noordkant van het plan. Dat is opgepakt en verwerkt in het laatste plan.

1.4. Er kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

Uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer voor 5 van de 17 woningen als gevolg van de Enschtsebaan wordt overschreden. De maximale geluidbelasting voor wegverkeer als gevolg van de Enschtsebaan bedraagt 50 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor railverkeer wordt overschreden. De maximale geluidbelasting voor railverkeer bedraagt 72 dB. Daarmee wordt de maximaal te ontheffen waarden van 68 dB (a.g.v. spoorweglawaai) op alle woningen overschreden. Omdat de maximaal te ontheffen waarde wordt overschreden dienen alle woningen te worden voorzien van 'dove gevels', of van permanente bouwkundige voorzieningen waarmee de geluidbelasting op de achterliggende gevels wordt teruggebracht tot onder de maximaal te ontheffen waarde.

Op grond van het bepaalde in artikel 110a Wet geluidhinder is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een hogere waarde vast te stellen. Het ontwerpbesluit tot vaststelling Hogere waarde heeft ter inzage gelegen. Hier zijn zienswijzen op ingediend. Voor vaststelling wordt hier een besluit over genomen.

1.5. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de rijksweg A58, de spoorlijn Tilburg – Vught, de spoorlijn Tilburg – Boxtel en een hogedruk aardgasleiding (Z-522-01). 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 brandweer Midden -en West

Brabant heeft in diverse stadia advies uitgebracht en het laatste advies is uitgebracht op 20 april 2023. De relevante onderdelen uit het advies zijn verwerkt in de verantwoording. De raad is het bevoegd gezag om bij de vaststelling de externe veiligheidsrisico's te accepteren en de verantwoording voor het groepsrisico te nemen.

1.6 De ontwikkeling heeft voldoende groen kwaliteit en er wordt voldaan aan de regeling kwaliteitsverbetering landschap

De ontwikkeling ligt in het te verstedelijken gebied (sluit aan op het bestaand stedelijk gebied). Om de ontwikkeling in te passen in het omliggende landschap is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Daarnaast dient in het kader van de regeling kwaliteitsverbetering landschap een investering in het landschap te worden gedaan. Hiervoor is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarbij bepaald is dat uiterlijk 1 jaar na ingebruikname van de eerste woning het landschapsplan zoals opgenomen als bijlage bij de regels dient te zijn uitgevoerd. De uitvoering ervan dient duurzaam in stand gehouden te worden.

1.7 Het plan voorziet in parkeerbehoefte, leidt niet tot parkeerdruk en kan qua verkeersintensiteit door de bestaande infrastructuur worden afgewikkeld.

Het plan bestaat uit 17 grondgebonden koopwoningen. Het plan voorziet in de aanleg van een parkeerplaats voor 25 auto's. Dat is voldoende voor de 17 woningen. De aan te leggen parkeerplaats wordt toegankelijk gemaakt vanaf zuidkant van de Oud Lovenstraat.

1.8. Bij de planvorming is rekening gehouden met het bomenbeleid van de gemeente.

Binnen het plangebied en direct aangrenzend aan het plangebied bevinden zich geen monumentale bomen die belemmerend kunnen werken voor de op te richten gebouwen en aan te leggen verharding. Om de bebouwing op te kunnen richten worden vijf fruitbomen, een wilg en een coniferenhaag verwijderd. Daarvoor komt terug een gemengd bosplantsoen met krent, veldesdoorn, liguster, vlier, gelderse roos, gewone lijsterbes, gewone hazelaar en bottelroos (1.760 stuks). Verder wordt er bosplantsoen aangelegd met liguster, gewone hazelaar, meidoorn, sleedoorn en kruipwilg (682 stuks), worden er 12 bomen geplant (zomereik, berk, esdoorn en noot en hoogstamfruitboom) en worden er heggen geplant. Dit alles brengt beduidend meer kwaliteit in het gebied dan het groen dat verwijderd wordt.

2.1. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn tien zienswijzen ingediend. Deze leiden beperkt tot aanpassing van het plan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 27 december 2023 tot en met 6 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging zijn er elf zienswijzen ingediend. Deze leiden beperkt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

3.1. De provincie Noord-Brabant moet akkoord gaan met vervroegde publicatie van het plan.

Indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp dient na vaststelling een termijn van 6 weken in acht te worden genomen, voordat het vastgestelde plan ter inzage wordt gelegd. Bij de provincie Noord-Brabant kan een verzoek worden gedaan tot vervroegde publicatie. Aangezien het plangebied is gelegen in stedelijk gebied en er geen provinciale belangen worden geschaad, zal naar verwachting de provincie hier geen bezwaar tegen hebben.

4.1 Door toepassing van de Crisis- en herstelwet wordt de verdere procedure versneld

De Crisis- en herstelwet is van toepassing omdat het plan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt. Toepassing van de Crisis- en herstelwet heeft o.a. tot gevolg dat alle beroepsgronden direct in het beroepsschrift moeten worden opgenomen. Het beroep wordt niet ontvankelijk verklaard, indien binnen de termijn geen gronden zijn ingediend. Daarbij kunnen beroepsgronden niet meer worden aangevuld na afloop van de beroepstermijn. Dit leidt tot versnelling van een mogelijke beroepsprocedure.

5.1. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Omdat het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd (zie paragraaf Kosten en dekking) hoeft er voor dit plan geen exploitatieplan op te worden gesteld.

Kanttelingen en gewogen alternatieven

Niet van toepassing.

Niet beïnvloedbare risico's

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

Ten behoeve van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten heeft de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast zijn met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst en overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan vast te stellen. Gesteld op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar en kan het uit het oogpunt van de gemeente kostenneutraal worden uitgevoerd.

Uitvoering

Het bestemmingsplan wordt direct na dit raadsbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd in de Stadswinkel en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. Dit wordt gepubliceerd in het gemeenteblad. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

Participatie

Het afgelopen jaar zijn er door initiatiefnemer drie bijeenkomsten gehouden in het kader van de omgevingsdialog. Dit is hierboven beschreven onder 1.2. Verder wordt verwezen naar paragraaf 8.3 van de toelichting en de verslagen van de bijeenkomsten die als bijlage bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen.

Communicatie

De initiatiefnemer en omwonenden worden middels een mail resp. een bewonersbrief op de hoogte gebracht van de ter inzage ligging van het plan. Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld worden de indieners van zienswijzen hierover geïnformeerd. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Loven, Bosscheweg e.o. 2008, 6e herziening (Oud Lovenstraat)
2. Ontwerp hogere waardebesluit
3. Link naar digitaal plan: [RoPubliceer 0855 \(versie 2.0.1\)](#)
4. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

de secretaris,

de burgemeester,



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

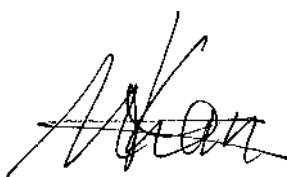
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. het bestemmingsplan Bedrijventerrein Loven, Bosscheweg e.o. 2008, 6^e herziening (Oud Lovenstraat) vast te stellen.
2. de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren volgens bijgevoegde nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
3. de provincie Noord-Brabant te verzoeken tot vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.
4. de crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het plan.
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 september 2024.

de griffier,



voorzitter,

