

Voorblad

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Loven 2016, partiële herziening 2023 (Loven Zuid)

Datum college:	20 februari 2024
Portefeuillehouder:	Bas van der Pol
Afdeling:	Ruimte
Behandelend ambtenaar:	D. van Dun

Samenvatting

Het doel van deze partiële herziening van het bestemmingsplan is om de ruimtelijke impact van bedrijvigheid op de woonkwaliteit van de woningen te beperken. Om die reden is er specifiek gekeken naar de direct aangrenzende bedrijfsfuncties aan de woonstraten en de woonbestemmingen in het gebied waar de woonintensiteit in Loven Zuid het hoogst is: de kruising Kapitein Nemostraat – Nautilusstraat en de achterliggende gebieden.

De maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage nabij woningen wordt via deze partiële herziening in het geldende bestemmingsplan aangepast. De maximale bouwhoogte van nieuwe bedrijfsgebouwen bedraagt dadelijk hoofdzakelijk 10 meter en begint op gepaste afstand van de perceelsgrenzen van de woningen. Dit is stedenbouwkundig voorstelbaar gezien de diepe achtertuinen van de woningen, er ruimtelijke 'lucht' gecreëerd wordt tot de perceelsgrens en het bedrijfsgebouw en dat dit tevens de standaard hoogtemaat is voor de functie wonen waarbij woningen een vergelijkbare ruimtelijke impact op een ieder heeft. Deze hoogtemaat loopt getrapt op naar 15m met voldoende afstand tot de woonpercelen waardoor de eventuele ruimtelijke impact van toekomstige bedrijfsgebouwen wordt beperkt.

Verder wordt het maximale bebouwingspercentage aangepast. Dit bedraagt op sommige vlakken 100% en wordt verlaagd naar maximaal 75%.

Collegebesluit

Het college stelt de raad voor:

1. het bestemmingsplan Bedrijventerrein Loven 2016, partiële herziening 2023(Loven Zuid) vast te stellen.
2. de zienswijze ongegrond te verklaren.
3. de provincie Noord-Brabant te verzoeken tot vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Loven 2016, partiele herziening 2023 (Loven Zuid)

Aanleiding

Loven Zuid is een gebied waar al meer dan een halve eeuw woningen en bedrijven naast elkaar bestaan. Op een deel van het bedrijventerrein is een maximale bouwhoogte van 10 m en 15 m toegestaan. Bij ontwikkeling van het gebied moet rekening gehouden worden met beide aanwezige functies (wonen en werken). Het werken moet hier ruimtelijk en functioneel geen impact maken op de woonkwaliteit en omgekeerd. Recente initiatieven zijn aanleiding geweest om voor het gebied een visie voor te bereiden, waarbij onder meer gekeken wordt naar maximale bouwhoogte van bedrijven in de nabijheid van woningen. Daarbij wordt onder meer onderzocht of de maximale bouwhoogte nabij woningen verlaagd moet worden en of een hogere bouwhoogte elders in het gebied van bedrijventerrein Loven wenselijk is, bijvoorbeeld in het kader van intensivering van de werkfunctie en het mixen van functies. De diversiteit in bebouwing is momenteel erg groot. Om hier meer samenhang in te brengen wordt een strategie voor de lange termijn ontwikkeld, waarbij de belangen van de verschillende stakeholders een plek krijgen.

Vooruitlopend daarop is onderhavige partiële herziening opgesteld voor een beperkt gebied, daar waar de woningintensiteit het hoogst is. Het betreft de kruising Kapitein Nemostraat – Nautilusstraat en de achterliggende gebieden. In dit gebied wordt in een aantal gevallen de maximale bouwhoogte en maximaal bebouwingspercentage verlaagd om te voorkomen dat in de directe nabijheid van woningen hoge (bedrijfs)gebouwen kunnen komen en grote bouwmassa's kunnen ontstaan.

Op 20 november 2023 heeft de raad een voorbereidingsbesluit genomen om hoge bebouwing en grote bebouwingspercentages nabij woningen te voorkomen. Het gevolg is dat omgevingsvergunningen die passen binnen het bestemmingsplan niet verleend mogen worden. De voorbereidende bescherming wordt overgenomen door de tervisielegging van een ontwerp bestemmingsplan en het binnen 12 weken na einde tervisielegging vaststellen van het bestemmingsplan. Dat betekent dat het bestemmingsplan vóór 1 mei 2024 dient te worden vastgesteld.

Voor het plangebied is een partiële herziening van het bestemmingsplan voorbereid wat als ontwerp ter visie is gelegd. In de periode van tervisielegging (27 december 2023 tot en met 6 februari 2024) is er één zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Beoogd effect

Het doel is om de ruimtelijke impact van bedrijvigheid op de woonkwaliteit te beperken en te zorgen dat de woon- en werkbesteding in balans komen. Daarvoor worden de maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage nabij woningen via deze partiële herziening in het geldende bestemmingsplan aangepast.

Voorstel

1. het bestemmingsplan Bedrijventerrein Loven 2016, partiële herziening 2023(Loven Zuid) vaststellen.
2. de zienswijze ongegrond verklaren.
3. de provincie Noord-Brabant verzoeken tot vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.
4. geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Het gaat om een wenselijk initiatief, waarbij de ruimtelijke impact van bedrijvigheid op de woonkwaliteit ingeperkt wordt.

Op het zuidelijke deel van bedrijventerrein Loven, daar waar de woningintensiteit het hoogste is, kunnen in de directe nabijheid van woningen hoge bedrijfsgebouwen komen danwel kunnen grote bouwmassa's ontstaan. Beide punten worden, deels vooruitlopend op de op te stellen visie, in een partiële herziening vertaald. In dit gebied wordt in een aantal gevallen de maximale bouwhoogte en maximaal bebouwingspercentage verlaagd om te voorkomen dat in de directe nabijheid van woningen hoge (bedrijfs)gebouwen kunnen komen en grote bouwmassa's kunnen ontstaan.

1.2. Verlenen omgevingsvergunning voor bebouwing met beperkte omvang.

Met de partiële herziening wordt een beperking van bouwhoogte en bouwmassa beoogd. De bouwhoogte bedraagt in sommige gevallen maximaal 15 m en wordt ingeperkt tot maximaal 4 respectievelijk 10 m. Het maximale bebouwingspercentage wordt verlaagd van 100 naar 70%. Dit betekent dat omgevingsvergunningen voor het bouwen die paste binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan mogelijk niet meer kunnen worden verleend. In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om in een aantal gevallen daar toch medewerking aan te kunnen verlenen. Er dient voldaan te worden aan de binnenplanse afwijkingsvoorwaarden, waaronder noodzaak voor de bedrijfsvoering, constructie of verschijning van het gebouw. Daarbij vindt stedenbouwkundig maatwerk plaats, vindt een omgevingsdialoog plaats en wordt advies gevraagd van de Omgevingscommissie.

1.3. Er is geen omgevingsdialoog gevoerd.

Het onderhavige ontwerp bestemmingsplan is een voortzetting van het voorbereidingsbesluit dat de raad op 20 november 2023 heeft genomen. Voor het nemen van een voorbereidingsbesluit is geen omgevingsdialoog gevoerd omdat het mogelijke effect daarvan zou zijn dat alsnog bouwaanvragen worden ingediend met hoge bebouwing of hoge dichtheid nabij woningen. Binnen een jaar na de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit dient een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te zijn gelegd. De voorbereidende bescherming is overgenomen door de tervisielegging van een ontwerp bestemmingsplan. Het voeren van een omgevingsdialoog heeft daarom geen meerwaarde en is derhalve niet uitgevoerd.

1.4. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

2.1. Tegen het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze leidt niet 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 is er één zienswijze ingediend. Verwezen wordt naar de Nota van zienswijzen.

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. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Het onderhavig plan bevat enkel het vertalen van nieuw beleid in de vorm van het aanpassen van bestaande regels en het toevoegen van een nieuwe regeling en is derhalve geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitiewet (afdeling 6.4 van de Wro) is om die reden niet van toepassing. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. De gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit plan worden betaald uit algemene middelen.

Kanttekeningen en gewogen alternatieven

Door het nemen van een voorbereidingsbesluit wat opgevolgd wordt door de tervisielegging van een ontwerp bestemmingsplan neemt de kans op planschade aanzienlijk toe. Er wordt immers per direct de gelegenheid ontnomen om planologische mogelijkheden te benutten.

De kans op planschade kan ingeperkt worden door in het nieuwe plan een afwijkingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van het onder voorwaarden alsnog mogen bouwen tot de huidige bouwhoogte. Hierdoor zal het nieuwe plan op zichzelf beschouwd niet tot planschade aanspraken voor de eigenaren van de betrokken objecten leiden. Deze planschade aanspraken kunnen pas ontstaan nadat de eigenaar aan de gemeente een afwijkingsvergunning heeft gevraagd en deze vervolgens niet krijgt.

Eerder is omgevingsvergunning verleend voor de uitbreiding van Pontmeyer. Het onderhavige bestemmingsplan heeft geen invloed op de reeds verleende vergunningen.

Niet beïnvloedbare risico's

Er is een risico op planschade. De kans hierop is aanwezig aangezien bij het nemen van een voorbereidingsbesluit wat opgevolgd wordt door de tervisielegging van een ontwerp bestemmingsplan en vaststelling van een bestemmingsplan er geen gelegenheid is geweest om gebruik te maken van planologische mogelijkheden. Door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid wordt het risico op planschade verkleind.

Kosten en dekking

De vaststelling van het bestemmingsplan (ter opvolging van een voorbereidingsbesluit) betreft een administratieve maatregel waaraan geen kosten zijn verbonden.

Uitvoering

Voor Loven Zuid wordt een visie voorbereid met als doel een betere balans te vinden tussen wonen en werken. Daarbij wordt samengewerkt met bewoners en bedrijven. De visie wordt uiteindelijk vertaald in een wijziging van het Omgevingsplan.

Participatie

Bij het ter visieleggen van een ontwerp bestemmingsplan ter opvolging van een voorbereidingsbesluit vindt geen participatie plaats.

Communicatie

Omwonenden zijn middels een bewonersbrief op de hoogte gebracht van de ter inzage ligging van het plan. Ook bedrijven zijn geïnformeerd. Verder is Vitaal Loven op de hoogte gebracht.

Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld wordt de indiener van zienswijze 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

- Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Bedrijventerrein Loven 2016, partiële herziening 2023 (Loven Zuid)”
- Link naar het [digitaal plan >>](#)

Tilburg, 20 februari 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

de secretaris,
A. van Berckel

de burgemeester,
drs. Th.L.N. Weterings

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

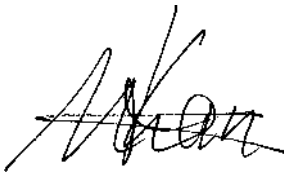
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

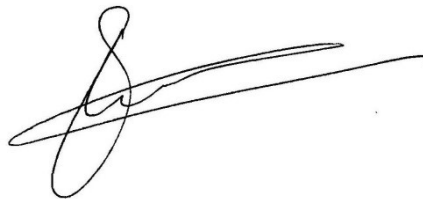
1. het bestemmingsplan Bedrijventerrein Loven 2016, partiële herziening 2023 (Loven Zuid) vast te stellen.
2. de zienswijze ongegrond te verklaren.
3. de provincie Noord-Brabant te verzoeken tot vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 maart 2024.

de griffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Kan'.

voorzitter,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a horizontal stroke.

Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Bedrijventerrein Loven 2016, partiële herziening 2023 (Loven Zuid)"

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Loven 2016, partiële herziening 2023 (Loven Zuid)" heeft ter inzage gelegen van 27 december 2023 tot en met 6 februari 2024. Tijdens deze periode is er één schriftelijke zienswijze ingekomen. De zienswijze is binnen de termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk.

Hierna volgt een samenvatting van de zienswijze, het standpunt van het gemeentebestuur en de conclusie aangaande de beoordeling. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze, er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden. De zienswijze is geanonimiseerd.

2. Zienswijze

Zienswijze 1 (ontvangen op 6 februari 2024) (Nautilusstraat 137 en 139)

Indiener van zienswijzen geeft aan dat er geen rekening is gehouden met een ruiling van percelen rond Nautilusstraat 137 en 139, wat gedaan is vanwege een bouwvergunning die aan Pontmeijer is verleend. De nieuw tot stand gekomen percelen met nummer TBG01-V-1260 en TBG01-V-1261 worden nu meegenomen met omliggende percelen als het gaat om maximale bebouwingspercentage. Dat wordt als niet terecht gezien. De percelen dienen een eigen maximaal bebouwingspercentage te krijgen van 75%. Anders houdt het in dat aangezien er aan Pontmeijer al een bouwvergunning is verleend, er op deze percelen niet meer gebouwd kan worden. Bij het bepalen van het maximale bebouwingspercentage van 75% dient gekeken te worden hoe de percelen nu zijn ingedeeld, aangezien er in de jaren veel is aangepast. Dat zou anders inhouden dat op bepaalde percelen niet gebouwd mag worden omdat op de aanliggende percelen van de burens al is gebouwd.

Daarnaast wordt het nu bestemd als bedrijventerrein. Dat mag worden omgezet naar een woonbestemming of een combinatie van bedrijven en wonen.

Standpunt gemeentebestuur

Onder bebouwingspercentage wordt verstaan: het percentage dat per bouwperceel bepaald hoeveel procent van dat bouwperceel binnen het aangegeven bouwvlak ten hoogste mag worden bebouwd. In de regels is een zogenaamde anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Die regel bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Indien bij het verlenen van een vergunning gebruik is gemaakt van het maximale bebouwingspercentage en daardoor op andere percelen niet meer gebouwd kan worden, is die grond dus al gebruikt voor het toestaan van een bouwplan. Indien meegegaan wordt met het gevraagde in de zienswijze, treedt er strijdigheid op met de anti-dubbeltelbepaling. De zienswijze leidt dus niet tot aanpassing van het plan.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een partiële herziening waarbij uitsluitend voor een deel van de gronden de maximale bouwhoogte en maximale bebouwingspercentages worden aangepast. De bestemming van de gronden blijft ongewijzigd. Er is een visie voor Loven Zuid in voorbereiding. Daarin wordt onder meer gekeken naar de bestemming van de gronden. Voor het hele gebied wordt dat integraal bekeken. Daarom worden er nu in deze partiële herziening geen bestemmingen gewijzigd.

3. Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.