



Voorblad

Raadsvoorstel Voorbereidingsbesluit partiële herziening t.b.v. Loven Zuid (bouwhoogtes en bebouwingspercentages)

Datum college:	10 oktober 2023
Portefeuillehouder:	Wethouder Van der Pol
Afdeling:	Ruimte
Behandelend ambtenaar:	D. van Dun
Geheim:	o.g.v. artikel 5.1 lid 2 sub i Wet open overheid

Samenvatting

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. Onlangs zijn er in Loven Zuid twee initiatieven geweest voor bedrijfsgebouwen met een aanzienlijke bouwhoogte op relatief korte afstand van woningen. 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.

Vooruitlopend op de visie vertalen we de nieuwe hoogtematen en maximale bebouwingspercentages binnen het gebied in een partiële herziening van het bestemmingsplan. Om per direct hoge bebouwing en grote bebouwingspercentages nabij woningen te voorkomen kan de raad een voorbereidingsbesluit nemen. Om de kans op planschade in te perken wordt in de herziening van het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Collegebesluit

A. Het college legt geheimhouding op, op dit raadsvoorstel en de bij dit raadsvoorstel behorende bijlagen op grond van artikel 5.1 lid 2 sub i Wet open overheid, waarbij de geheimhouding op:

- a. het raadsvoorstel en de bijlagen 1 en 4 vervalt op de dag van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit;
- b. de bijlagen 2 en 3 vervalt op het moment dat de visie voor bedrijventerrein Loven Zuid gereed is en is vertaald in een vastgestelde wijziging omgevingsplan.

B. Het college stelt de raad voor:

1. te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor een gedeelte van Bedrijventerrein Loven Zuid om bouwhoogtes te wijzigen en massale bebouwing nabij woningen te maximaliseren, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met identificatie NL.IMRO.0855.VBB2023003 (bijlage 4);
2. te bepalen dat het college van burgemeester en wethouders op verzoek een omgevingsvergunning kan verlenen om af te wijken van het verbod indien het voorgenomen bouwplan niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Bedrijventerrein Loven 2016, partiële herziening 2023 (Loven Zuid) inclusief afwijkingsbevoegdheid;
3. dit voorbereidingsbesluit in werking te laten treden op de dag van de publicatie.

Raadsvoorstel voorbereidingsbesluit partiële herziening t.b.v. Loven Zuid (bouwhoogtes en bebouwingspercentages)

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. Onlangs zijn er in Loven Zuid twee initiatieven geweest voor bedrijfsgebouwen met een aanzienlijke bouwhoogte op relatief korte afstand van woningen. Recente initiatieven zijn aanleiding geweest om voor het gebied een visie voor te bereiden. Er wordt 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. Dit is sterk afhankelijk van de planologische- en ruimtelijke inpasbaarheid van het plan (samengaan van soort bedrijfsvoering t.o.v. de woonfunctie, de impact van de bouwhoogte op de omgeving, samenhang in het straatbeeld, schaduwwerking etc). De diversiteit in bebouwing is momenteel erg groot. Om hier meer samenhang in te brengen wordt een strategie voor de lange termijn ontwikkeld.

Vooruitlopend op de op te stellen visie (in lijn met [raadsbrief](#) d.d. 29-03-2022) wordt voor een beperkt gebied, daar waar de woningintensiteit het hoogst is, een partiële herziening van het bestemmingsplan voorbereid om te voorkomen dat in de directe nabijheid van woningen hoge bedrijfsgebouwen kunnen komen en grote bouwmassa's kunnen ontstaan.

Vooruitlopend op de wijziging van het planologisch regime kan uw raad een voorbereidingsbesluit nemen om voor een beperkt gebied, daar waar de woningintensiteit het hoogst is, te voorkomen dat in de directe nabijheid van woningen hogere bedrijfsgebouwen kunnen komen en grotere bouwmassa's kunnen ontstaan. De kans op planschade kan ingeperkt worden door in het voorbereidingsbesluit en in het nieuwe plan een afwijkingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van het onder voorwaarden alsnog mogen bouwen tot de huidige bouwhoogte c.q. huidige bebouwingspercentage. Hierdoor zal het nieuwe bestemmingsplan 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.

Samenvattend worden er de volgende stappen voorgesteld:

1. Voorbereidingsbesluit nemen voor een beperkt gebied en voor slechts twee aspecten (bouwhoogte en bebouwingspercentage);
2. Partiële herziening van het bestemmingsplan (voor een beperkt gebied en voor slechts 2 aspecten) als ontwerp ter inzage leggen en vaststellen;
3. Visie voor het grotere gebied en voor meer aspecten voorbereiden in samenspraak met bewoners en bedrijven;
4. De planologische gevolgen van de visie vervolgens vertalen in een wijziging omgevingsplan.

Beoogd effect

Tilburg groeit, bloeit en bruist uit het akkoord. Wij streven op deze manier naar een goede balans tussen wonen en ontwikkelruimte voor bedrijven. Een uitwerkpoging die is opgenomen in de Update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie Wonen. Het doel is een betere balans te vinden tussen de woon- en werkfunctie in het gebied. Het werken moet hier ruimtelijk en functioneel geen impact maken op de woonkwaliteit en omgekeerd.

Voorstel

1. verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor een gedeelte van Bedrijventerrein Loven Zuid om bouwhoogtes te wijzigen en massale bebouwing nabij woningen te maximaliseren, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met identificatie NL.IMRO.0855.VBB2023003 (bijlage 4);

GEHEIMHOUDING OPGELEGD

2. bepalen dat het college van burgemeester en wethouders op verzoek een omgevingsvergunning kan verlenen om af te wijken van het verbod indien het voorgenomen bouwplan niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Bedrijventerrein Loven 2016, partiële herziening 2023 (Loven Zuid) inclusief afwijkingsbevoegdheid;
3. dit voorbereidingsbesluit in werking laten treden op de dag van de publicatie.



Afbeelding Bijlage 4 verbeelding voorbereidingsbesluit

Argumenten

1.1. Gelet op de visievorming willen we ongewenste ontwikkelingen tegengaan.

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 kunnen, deels vooruitlopend op de op te stellen visie, in een partiële herziening vertaald worden. Om hoge bedrijfsgebouwen en grote bouwmassa's nabij woningen te voorkomen, kan een voorbereidingsbesluit genomen worden. Door het nemen van een voorbereidingsbesluit dienen aanvragen om een omgevingsvergunning aangehouden te worden.

Recente initiatieven zijn aanleiding geweest om voor het gebied een visie voor te bereiden. Daarbij wordt 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. Dit is sterk afhankelijk van de planologische- en ruimtelijke inpasbaarheid van het plan (samengaan van soort bedrijfsvoering t.o.v. de woonfunctie, de impact van de bouwhoogte op de omgeving, samenhang in het straatbeeld, schaduwwerking etc.). 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 hierop wordt voorgesteld om nu een voorbereidingsbesluit te nemen voor alleen de maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage nabij woningen in een beperkt gebied, wat op korte termijn wordt opgevolgd door een bestemmingsplan. Tegelijkertijd wordt nu gewerkt aan de voorbereidingen voor een visie,

GEHEIMHOUDING OPGELEGD

wat meer elementen bevat dan alleen de maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage nabij woningen. Deze visie wordt in samenspraak met onder meer bewoners en ondernemers voorbereid en uiteindelijk vertaald in een wijziging omgevingsplan.

2.1. We willen af kunnen wijken van het bestemmingsplan om bouwplannen passend in het van kracht zijnde bestemmingsplan mogelijk te maken en om de kans op planschade in te perken.

Met het voorbereidingsbesluit wordt een voorbereidingsbescherming beoogd, waarmee een aanhoudingsplicht geldt voor bouw- en aanlegactiviteiten. Dit betekent dat omgevingsvergunningen voor het bouwen die passen binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan toch nog niet mogen worden verleend. De aanhoudingsplicht kan worden doorbroken als het bouwplan niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan inclusief afwijkingsbevoegdheid. Met de afwijkingsbevoegdheid wordt de kans op planschade ingeperkt door het onder voorwaarden alsnog mogen bouwen tot maximaal de huidige bouwhoogte c.q. huidige bebouwingspercentage. Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid wordt er op kwaliteit getoetst door de voorwaarden bij de afwijkingsbevoegdheid die in het vigerende bestemmingsplan staan en wat van toepassing is bij deze partiële herziening. Vanwege de diversiteit van het gebied is daarbij per geval maatwerk vereist. Hierbij is ruimte voor advisering, stedenbouwkundig maatwerk en gesprek met initiatiefnemer. Verder dient initiatiefnemer een omgevingsdialoog met omwonenden te voeren.

Een inschatting van de hoogte van de mogelijk planschade is uitgevoerd door Saoz, zie bijlage 2 en 3 (GEHEIM). Het openbaar maken blijft achterwege financieel gevoelige informatie.

3.1. Hierdoor voorkomen we dat op de dag van publicatie nieuwe initiatieven getoetst moeten worden aan de huidige planologische regelingen.

Het voorbereidingsbesluit wordt genomen om per direct te voorkomen dat bebouwing ontstaat die strijdig is met de op te stellen visie voor het gebied Loven Zuid. Als het voornemen om een voorbereidingsbesluit te nemen bekend wordt voordat het besluit in werking is getreden, bestaat de mogelijkheid dat er tussentijds een aanvraag omgevingsvergunning wordt gedaan voor een ongewenste ontwikkeling. Daarom bepalen we dat het besluit in werking treedt op de dag van publicatie wat betekent vanaf 00.00 uur diezelfde dag. De geheimhouding op het voorbereidingsbesluit duurt totdat het besluit in werking treedt. De geheimhouding op bijlage 2 en 3 duurt voort totdat de visie voor bedrijventerrein Loven Zuid gereed is en is vertaald in een vastgestelde wijziging omgevingsplan.

Op grond van artikel 87 Gemeentewet kan het college op grond van een belang, genoemd in artikel 5.1, eerste en tweede lid, van de Wet open overheid, een verplichting tot geheimhouding opleggen ten aanzien van informatie die bij dat orgaan berust. Het college kan informatie ten aanzien waarvan hij een verplichting tot geheimhouding heeft opgelegd, verstrekken aan de raad. Een verplichting tot geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen.

De geheimhouding is opgelegd op grond van artikel 5 lid 2, aanhef en onder i van de Wet open overheid (het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen).

Kanttelingen en gewogen alternatieven

Bij het nemen van een voorbereidingsbesluit (wat opgevolgd wordt door een ontwerp bestemmingsplan) neemt de kans op planschade aanzienlijk toe. Er wordt immers per direct de gelegenheid ontnomen om planologische mogelijkheden volledig 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 c.q. bebouwingspercentage. 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. Voor het aspect planschade is advies gevraagd bij Saoz (zie bijlage 2 en 3 *GEHEIM*), een landelijk gerenommeerd adviesbureau in planschade. Het nemen van een voorbereidingsbesluit in combinatie met het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid in het ontwerp bestemmingsplan wordt daarin als optie genoemd.

GEHEIMHOUDING OPGELEGD

01 Raadsvoorstel Voorbereidingsbesluit Loven Zuid (GEHEIM)

4

Niet beïnvloedbare risico's

Ondanks dit voorbereidingsbesluit (wat opgevolgd wordt door een ontwerp bestemmingsplan met afwijkingsbevoegdheid) blijft er een risico op planschade. De kans hierop is aanwezig aangezien bij het nemen van een voorbereidingsbesluit geen gelegenheid is geweest om gebruik te maken van planologische mogelijkheden. Maar door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid wordt de kans op planschade verkleind.

Kosten en dekking

Het nemen van een voorbereidingsbesluit betreft een administratieve maatregel waaraan geen kosten zijn verbonden.

Participatie

Bij het nemen van een voorbereidingsbesluit vindt geen participatie plaats.

Communicatie

Zodra het voorbereidingsbesluit is genomen wordt dit gepubliceerd.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Concept ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Loven 2016, partiële herziening 2023 (Loven Zuid) (GEHEIM)
2. Bijlage 2 (GEHEIM)
3. Bijlage 3 (GEHEIM)
4. Bijlage 4 Verbeelding voorbereidingsbesluit (GEHEIM)

Ter inzage gelegde stukken

Niet van toepassing.

Tilburg, 24 oktober 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg
secretaris burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

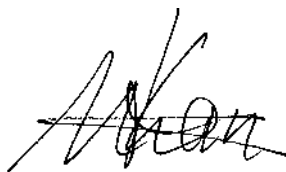
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor een gedeelte van Bedrijventerrein Loven Zuid om bouwhoogtes te wijzigen en massale bebouwing nabij woningen te maximaliseren, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met identificatie NL.IMRO.0855.VBB2023003 (bijlage 4);
2. te bepalen dat het college van burgemeester en wethouders op verzoek een omgevingsvergunning kan verlenen om af te wijken van het verbod indien het voorgenomen bouwplan niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Bedrijventerrein Loven 2016, partiële herziening 2023 (Loven Zuid) inclusief afwijkingsbevoegdheid;
3. dit voorbereidingsbesluit in werking te laten treden op de dag van de publicatie.

Aldus vastgesteld in de besloten vergadering van 20 november 2023.

de griffier,



voorzitter,

