



GEMEENTE TILBURG

Gemeente Goirle
Postbus 17
5050 AA Goirle

NR 201600756		
AFD		
8 FEB 2016		
KOPIE		B&W

Onderwerp Informatie vervolprocedure	Datum 4 februari 2016
Ons kenmerk GOCRAMA 12853459	Uw kenmerk
Afdeling Ruimte	Doorkiesnummer 013 542 88 09
E-mail marlie.cratsborn@tilburg.nl	Fax
Postadres Postbus 90155 5000 LH Tilburg	Bezoekadres Stadhuisplein 130

Geachte heer, mevrouw,

Wij ontvingen uw zienswijze nummer 5 op het ontwerpbestemmingsplan 'Bakertand, Abcovenseweg'. In deze brief vindt u meer informatie over de vervolprocedure van dit bestemmingsplan.

Vervolprocedure

Wij hebben op 2 februari 2016 besloten de raad voor te stellen om het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen. Zie hiervoor het bijgevoegde raadsvoorstel. Het voorstel bevat een samenvatting van alle ingekomen zienswijzen en ons standpunt daarop. Met betrekking tot ons standpunt ten aanzien van uw zienswijze met volgnummer verwijzen wij u korthedshalve naar de inhoud van het raadsvoorstel, waarvan u hierbij een kopie aantreft.

Het bestemmingsplan en de ingekomen zienswijzen worden op 22 februari 2016 behandeld in de raadscommissie Vestigingsklimaat en op 7 maart 2016 in een vergadering van de gemeenteraad. Voor de vergadering van de commissie Vestigingsklimaat kunt u, graag vóór 18 februari, spreektijd aanvragen bij de commissiesecretaris, Marjo van de Loo, bereikbaar via telefoonnummer 013 542 82 99 en per email via marjo.van.de.loo@tilburg.nl.

Indien de raad besluit om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zijn wij ingevolge de Wet ruimtelijke ordening gehouden om zes weken te wachten met het publiceren van het vaststellingsbesluit. U wordt schriftelijk geïnformeerd over het oordeel over uw zienswijze en de termijn voor het instellen van beroep.

Meer informatie

Als u vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met Marlie Cratsborn - Janssen, bereikbaar via telefoonnummer 013 542 88 09 en per email via marlie.cratsborn@tilburg.nl.

Hoogachtend,

namens het college,

Angela Barendregt
teammanager Ruimte

Bijlage(n): raadsvoorstel met bijlage

COLLEGE

Vragen aan de gemeente? Kijk op www.tilburg.nl

[Redacted header information]

19

20



Raadsvoorstel gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Bakertand, Abcovenseweg e.o."

Aanleiding

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan "Bakertand". Dit niet geactualiseerde bestemmingsplan regelt, grotendeels via uit te werken bestemmingen, een bedrijventerrein. De bestaande 7 woningen en het garagebedrijf/ tankstation met bedrijfswoning aan en rond de Abcovenseweg zijn wegbestemd. Voortgezet gebruik is mogelijk op basis van overgangsrecht.

Inmiddels is duidelijk dat dit bedrijventerrein vooralsnog niet ontwikkeld gaat worden. De gemeente wil het gebied daarom weer bestemmen conform feitelijk gebruik, zoals ook is aangegeven in de op 21 september 2015 vastgestelde Omgevingsvisie Tilburg 2040. De algehele herziening van het bestemmingsplan 'Bakertand' is afhankelijk van een mogelijke uitruil tegen een ander bedrijventerrein in Tilburg. Verder speelt nog een mogelijke overgang van het gebied (terug) naar de gemeente Goirle. Duidelijk is dat er op korte termijn geen nieuw bestemmingsplan voor het hele gebied wordt gemaakt.

Dit kan problematisch zijn voor de bewoners van de woningen wanneer zij hun woning willen verkopen. Een bank verleent geen hypotheek voor een wegbestemde woning. Dit betekent dat zij hun woning niet of maar zeer moeilijk verkocht krijgen. Reden om voor de 7 weg bestemde woningen langs de Abcovenseweg en het tankstation met bedrijfswoning aan de hoek Abcovenseweg / Hoge Wal een nieuw bestemmingsplan te maken waarin deze panden weer positief worden bestemd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 oktober tot en met 30 november 2015 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn 7 zienswijzen ingediend.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Het beoogd effect van het plan is te komen tot een actueel en digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan en te voldoen aan de wettelijke verplichting daartoe. Het bestemmingsplan past binnen geldend provinciaal en gemeentelijk beleid.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Bakertand, Abcovenseweg e.o." gewijzigd vast te stellen in die zin dat de verbeelding, de regels en de toelichting worden aangepast;
 - a. De ingediende zienswijzen onder punt 1, 2, 4, 5 en 6 van bijlage 3: 'Notitie behandeling zienswijzen' gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
 - b. Instemmen met de ambtshalve wijzigingen;
 - c. De wijzigingen over te nemen zoals die zijn verwoord in bijlage 4: 'Nota van wijzigingen bestemmingsplan Bakertand, Abcovenseweg e.o.';
2. De ingediende zienswijzen onder punt 3 en 7 van bijlage 3: 'Notitie behandeling zienswijzen' ongegrond te verklaren;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen; ✓

Argumenten

1. *Het is noodzakelijk dat er een actueel bestemmingsplan komt voor deze bestaande woningen en bestaand bedrijf teneinde de bewoners en toekomstige kopers zekerheid te bieden omtrent de bouw- en gebruiksmogelijkheden van hun percelen/panden.*

Hiervoor is het noodzakelijk dat de strook uit te werken bedrijfsbestemming aan de westzijde van de Abcovenseweg een agrarische bestemming krijgt. Hetzelfde geldt voor een klein strookje ten westen van het perceel Abcovenseweg 40. Op deze stroken ligt thans een uit te werken bedrijfsbestemming die bedrijfsfuncties met een milieucategorie 3 mogelijk maken. Deze functies hebben een milieucontour die thans over de woningen aan de Abcovenseweg valt. Hierdoor kan er geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de woningen. Door deze stroken een agrarische bestemming te geven reikt de milieucontour niet meer over de woningen en kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

1.1.a Zienswijzen hebben geleid tot aanpassing plan

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn 7 zienswijzen ingediend. Deze zijn tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk. Voor een samenvatting van de zienswijzen en het standpunt van de gemeente wordt verwezen naar de bijlage 'notitie behandeling zienswijzen'. De zienswijzen hebben betrekking op de (on) mogelijkheden qua bebouwing en gebruik van de bestemde percelen, het tankstation en bijbehorende dienstwoning, de (technische) wijze van bestemmen, de huidige/toekomstige bestemming van het gebied Bakertand, de dubbelbestemming Waarde-Archeologie en de wijze waarop wordt omgegaan met het bedrijf Primagaz. De zienswijzen voor zover gegrond hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft een zin in de toelichting omtrent de toekomstige ontwikkeling van het gebied Bakertand, een kaartje in de toelichting, de maximale omvang van detailhandel bij het tankstation in de regels, enkele technische aanpassingen van de regels en een aanpassing van de verbeelding waarbij de functieaanduidingen van het garagebedrijf en de autowasplaats worden beperkt tot de betreffende bouwvlakken. Voor het overige leiden de zienswijzen niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en zijn daarmee ongegrond.

1.1.b Ambtshalve wijzigingen

In de conclusies van de verantwoording van de externe veiligheidsrisico's in hoofdstuk 5.3.4 van de Toelichting worden de volgende punten aanvullend gemeld. Uit de adviesbrief van de Brandweer is gebleken dat de zorgnorm voor de opkomsttijd van de brandweer met 0,04 minuut wordt overschreden. Dit is acceptabel. Verder blijkt dat bij Primagaz de blusvoorzieningen en bereikbaarheid niet voldoen aan de nieuwste PGS-richtlijn.

Primagaz zal op korte termijn een bestemmingsplanherziening aanvragen om aan deze normen te voldoen. Verder wordt de adviesbrief van de brandweer als bijlage in de toelichting opgenomen.

Tevens wordt in de motivering van het bestemmingsplan aangegeven dat de algehele herziening van het hele bestemmingsplan "Bakertand" plaats vindt in het kader van regionale afstemming.

1.2 Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt in het kader van externe veiligheid binnen het invloedgebied van de volgende risicobronnen: de spoorlijn Breda-Tilburg, de autosnelweg A58 en het bedrijf Primagaz. Per risicobron (transportas of inrichting) is in een besluit vastgelegd wanneer de verantwoordingsplicht moet worden ingevuld en is de inhoud van de verantwoording bepaald. In de bijlage bij het bestemmingsplan is de verantwoordingsplicht ingevuld. Hieruit blijkt onder andere dat het groepsrisico niet toeneemt.

3.1 Het kostenverhaal is op een andere wijze geregeld

Er is geen exploitatieplan nodig omdat het kostenverhaal op andere wijze verzekerd, zoals vermeld onder "Kosten en dekking".

* Risico's

In het bestemmingsplan wordt een strook uit te werken bedrijfsbestemming ten westen van de Abcovenseweg en ten westen van het pand Abcovenseweg 40 herzien in een agrarische bestemming. De lijn van de jurisprudentie zet zich voort dat de herziening van een uit te werken bestemming niet kan leiden tot planschade.

Kosten en dekking

Dit bestemmingsplan betreft een actualisatie van de in dit gebied vigerende planologische regeling. Het gaat om een zgn. beheerbestemmingsplan.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan hoeft de gemeente geen aanvullende voorzieningen van openbaar nut te treffen. De plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan worden gedekt uit de algemene middelen.

Indien er naar aanleiding van het onderhavige bestemmingsplan uitkeringen moeten worden verricht ten aanzien van verzoeken om tegemoetkoming schade (artikel 6.1 Wro), dan zullen deze ten laste van de algemene middelen worden gebracht. Aangezien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd, is het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van eisen en regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid Wro niet noodzakelijk en is er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro opgesteld.

Gelet op bovenstaande is het onderhavige plan economisch uitvoerbaar.

*Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan (en de beschikking hogere grenswaarde) worden bekendgemaakt in Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Vestigingsklimaat op 22 februari 2015 en de raadsvergadering van 7 maart 2015.

Eindvoorstel

Als daartoe aanleiding is, zullen wij in het eindvoorstel ons standpunt naar aanleiding van de behandeling van dit voorstel in de raadscommissie(s) verwoorden.

Bijlagen

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bakertand, Abcovenseweg e.o.', bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
2. Het digitale ontwerpbestemmingsplan 'Bakertand, Abcovenseweg e.o.':
<http://0855.roview.net/?pID=0C8365C2-0342-4706-95E6-C3096DB9DDF2&key=008083037150008123001080117209014093125024158234172253077150177165209049073065079199103144210047049013167130195228035247173236236222246062157214>
3. Notitie behandeling zienswijzen;
4. Nota van wijzigingen bestemmingsplan Bakertand, Abcovenseweg e.o.;



Ter inzage gelegde stukken

De ingekomen zienswijzen liggen ter inzage:

Tilburg,

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 "Bakertand, Abcovenseweg e.o." gewijzigd vast te stellen in die zin dat de verbeelding, de regels en de toelichting worden aangepast;
 - a. De ingediende zienswijzen onder punt 1, 2, 4, 5 en 6 van bijlage 3: 'Notitie behandeling zienswijzen' gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
 - b. Instemmen met de ambtshalve wijzigingen;
 - c. De wijzigingen over te nemen zoals die zijn verwoord in bijlage 4: 'Nota van wijzigingen bestemmingsplan Bakertand, Abcovenseweg e.o.';
2. De ingediende zienswijzen onder punt 3 en 7 van bijlage 3: 'Notitie behandeling zienswijzen' ongegrond te verklaren;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van .

de griffier,

de voorzitter,

Bijlage 3: Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bakertand, Abcovenseweg e.o."

Het ontwerp-bestemmingsplan "Bakertand, Abcovenseweg e.o." heeft van 19 oktober tot en met 30 november 2015 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder.

Bij de gemeente zijn 7 schriftelijke zienswijzen ingediend.

Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijzen. Er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

N.B.: in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

Zienswijze 1: Eigenaar perceel Abcovenseweg 57 en 47a te Tilburg

1. Reclamant woont aan de Abcovenseweg 47a en is eigenaar van het pand Abcovenseweg 57. Hij geeft aan dat het tankstation aan de Hoge Wal niet is wegbestemd.
2. Verder wijst hij erop dat het bedrijf Primagaz een zwaarste categorie milieubedrijf is en niet past in het gebied en daarom uit de omgeving moet worden verwijderd. Het bedrijf ligt naast zijn perceel Abcovenseweg 57 en dicht bij zijn woning. Verder ligt Primagaz naast de woning Abcovenseweg 57a waar kwetsbare personen (jong, geestelijk en lichamelijk beperkt) wonen en ook aan de Abcovenseweg 42 zijn kwetsbare personen gehuisvest.
3. Daarnaast stelt hij dat op het perceel Abcovenseweg 57 een poeliersbedrijf (Agrarisch nevenbedrijf) was gevestigd dat volgens hem op basis van overgangsrecht mag worden voortgezet en/ of gewijzigd mits door die wijziging de strijdigheid niet wordt vergroot. De woning is aldus reclamant een bijgebouw van het bedrijfsgebouwe. Bij de gemeente Goirle had het perceel een bouwvlak van 4000m² en nu is er een bouwvlak voor de woonbestemming van 236m². De feitelijke situatie is dat de bijgebouwen een oppervlakte hebben van 865m². Op de verbeelding is het erf niet aangegeven. In werkelijkheid zijn de bestaande gebouwen vele malen groter dan het bouwblok Wonen. En dit alles op een perceel van 6875m².
4. Ook geeft hij aan dat hij geen groot onderhoud aan zijn panden heeft gepleegd omdat deze waren weg bestemd. Wanneer de bestemming zou veranderen zou hij economisch rendement kunnen genereren. Met de nieuwe bestemmingen komt hij van de drup in de regen.
5. Reclamant vermeldt dat de loods op het perceel Abcovenseweg 47a geen positieve bestemming heeft gekregen. Voor de WOZ wordt het gebruik van de loods door de bestemming bepaald. Voor de WOZ is ook belangrijk welk deel van het erf bij de woning hoort en welk deel bij de bijgebouwen.
6. Verder verwijst hij naar de beleidsvoornemens van het coalitieakkoord 2014-2018 waarbij volgens hem niet naar oplossingen wordt gezocht door het herstellen van opgebouwde rechten in Goirle.

7. Ook is er voor het voorliggend plan de Retrospectieve toets niet opgenomen.
8. Reclamant mist in het bestemmingsplan het beleid zoals vastgelegd in de beleidsnota Inhaalslag Handhaving Ruimtelijke Regelgeving Buitengebied van 8 juni 2004.
9. Verder verwijst hij naar bepaalde passages van de beleidsnota Planologische Kruiemelgevallenregeling.
10. Tot slot wenst reclamant een oplossing voor zijn wegbestemde bouwblokken in de vorm van een x-aantal bouw kavels. Verder wil hij op de rest van het perceel (3725m²) de bestaande caravanstalling of een eventuele zorg economie en/of voor health en wellness bestemming.

Standpunt gemeente

1. Vanwege de eenvoud is steeds bij alle bestemmingen aangegeven dat ze zijn wegbestemd. Met betrekking tot het tankstation is inderdaad geregeld dat op het betreffende een perceel een garagebedrijf met tank- en servicestation is toegelaten. Echter omdat het perceel binnen een uit te werken bedrijfsbestemming valt geldt ook hier dat pas gebouwd mag worden nadat het bestemmingsplan is uitgewerkt.
2. Het bedrijf Primagaz valt buiten het plangebied maar heeft wel invloed op het plangebied en derhalve op de woningen Abcovenseweg 57 en 47a. In de Milieuparagraaf 5.3 van de toelichting wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met de externe veiligheidsrisico's en de verantwoording van het groepsrisico voor de panden in het plangebied. De panden Abcovenseweg 42 en 57a vallen buiten het plangebied. De invloed van Primagaz op deze panden is hier derhalve niet aan de orde.
3. Omdat het poeliersbedrijf is gestaakt is er geen sprake van voortgezet gebruik en is het overgangsrecht niet van toepassing. Vanwege de eenduidigheid werkt Tilburg zoveel mogelijk met standaard-bestemmingsplanregels. Hierbij wordt de systematiek gehanteerd dat een woning een bouwvlak krijgt en de bijgebouwen niet. Afhankelijk van de grootte van het perceel wordt het aantal m² bijgebouwen bepaald. In dit geval is dit maximaal 200m². Echter, tenzij door middel van een maatvoeringsaanduiding een ander maximum is aangegeven. In het onderhavige geval is een maatvoeringsaanduiding voor bijgebouwen opgenomen op de verbeelding.
4. Reclamant komt niet van de regen in de drup omdat ingevolge het bestemmingsplan Bakertand op het perceel Abcovenseweg 57 deels een verkeersbestemming en deels een bestemming ecologische zone rust. Op het perceel Abcovenseweg 47a rust een uit te werken bedrijfsbestemming. Voor beide percelen geldt dat ze door de woonbestemming in waarde zijn gestegen. Immers een woonbestemming is meer waard dan een verkeers- en ecologische bestemming en een uit te werken bedrijfsbestemming.
5. Voor wat betreft de bestemming van de loods aan de Abcovenseweg 47a wordt verwezen naar het gestelde onder punt 3. Voor de WOZ-waarde wordt het gebruik van de loods en het omliggende erf mede door de bestemming bepaald. Andere factoren zoals bouwkundige staat, omgevingsfactoren spelen eveneens een rol.
6. Er is geen sprake van "opgebouwde rechten" omdat het poeliersbedrijf aan de Abcovenseweg 57 niet is voortgezet. Hierdoor zijn eventuele rechten op basis van overgangsrecht vervallen. De konijnenfokkerij aan de Abcovenseweg 47 is nooit gestart waardoor ook hier geen sprake is van "opgebouwde rechten".

7. Het opnemen van een retrospectieve toets is niet verplicht. Een retrospectieve toets geeft aan in welke situaties in bouw en gebruik die niet in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan worden gelegaliseerd. Het onderhavige bestemmingsplan legaliseert geen illegale situaties. Het bestemt enkel feitelijk vergunde situaties.
8. Het beleid van de handhavingsnota is niet opgenomen omdat er geen sprake is van legalisatie van illegale bouwwerken of illegaal gebruik. Het bestemmingsplan bestemt enkel bestaand aanwezige vergunde bouwwerken of gebruik.
9. De verwijzing naar de beleidsnota Planologische Kruiemelgevallenregeling kan niet worden gevolgd. De Kruiemelgevallenregeling biedt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om in een aantal gevallen, in afwijking van een geldend bestemmingsplan, toch omgevingsvergunning te verlenen. Niet duidelijk is waarvoor reclamant een omgevingsvergunning wenst met toepassing van de kruiemelgevallen-regeling.
10. Met betrekking tot het verzoek voor een x-aantal bouw kavels en voor de rest van het perceel een caravanstalling of een eventuele zorgeconomie en/of voor health en wellness bestemming wordt opgemerkt dat het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het regelen van de bestaande legale situatie. De Omgevingsvisie Tilburg 2040 geeft voor het gebied Bakertand aan: "verstedelijking afweegbaar". Bij de nadere uitleg is Bakertand aangegeven als een van de locaties "die op langere termijn (na 10 jaar) voor verstedelijking afweegbaar zijn". Bij bestemmingsplannen die geactualiseerd worden zal de bestemming overeenkomstig huidig gebruik zijn." In het onderhavige geval is bestemd conform het huidig gebruik. Er worden dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor wat betreft de bestaande caravanstalling wordt opgemerkt dat deze illegaal is en daarom niet wordt gelegaliseerd.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding door opneming van een tweetal maatvoeringsaanduidingen voor bijgebouwen en is gedeeltelijk gegrond.

Zienswijze 2: Next advocaten namens De Klok Druten Grondexploitatie bv te Druten.

1. De Klok Druten is eigenaar van de gronden in het gebied Bakertand en tevens eigenaar van de gronden die in het onderhavige bestemmingsplan een agrarische bestemming krijgen. Samengevat stelt reclamant dat volstrekt onduidelijk is waarop het college zich baseert dat het bedrijventerrein Bakertand er niet gaat komen. De enige onzekerheid voor de aanleg betreft de aanleg van een van twee ontsluitingswegen. Gesteld nog gebleken is dat (een van) deze beide ontsluitingswegen niet worden gerealiseerd. Ook de Structuurvisie Tilburg 2020 en de Omgevingsvisie Tilburg 2040 maken niet duidelijk waarom de bestemming Bedrijfsdoeleinden niet binnen deze planperiode kan worden verwezenlijkt. Uit de Uitwerkingsopdrachten van de Omgevingsvisie 2040 blijkt dat er nog geen enkele definitieve keuze is gemaakt. De eerdere weigering tot uitwerking van het bestemmingsplan was gebaseerd op het feit dat de uitwerking thans niet financieel uitvoerbaar is. Reclamant verwijst tevens naar publicaties van de gemeente Goirle en een brief van de gemeente Goirle en kan op basis van deze stukken niet anders concluderen dat er wellicht sprake is van uitstel van het bedrijventerrein maar niet van afstel.
2. Verder vindt reclamant het onbegrijpelijk waarom de omliggende percelen tot agrarische doeleinden zijn bestemd en niet tot een meer beperkte bedrijfsbestemming dan wel een woonbestemming. De gronden zijn gesitueerd aan de Abcovenseweg en als zodanig reeds ontsloten. Gevraagd wordt om een bestemming die meer beantwoordt aan het stedelijke karakter van de omgeving. Het beoogde bedrijventerrein Bakertand grenst aan de bestaande bebouwing van Tilburg c.q. Goirle en zou alleen al in zoverre een logische afronding zijn van

de stedelijke contouren. Onvoldoende is gemotiveerd waarom vanuit ruimtelijk perspectief zou moeten worden terug gevallen op een agrarische bestemming.

3. Niet wordt onderbouwd waarom voor het hele plangebied de deelbestemming Waarde-Archeologie is toegekend.

Standpunt gemeente:

1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een motivering gegeven waarom de bestaande woningen en de garage weer positief worden bestemd. Tevens wordt aangegeven waarom het volledige bestemmingsplan Bakertand (met een grotendeels uit te werken bedrijfsbestemming) niet in zijn geheel wordt herzien maar waarom de herziening zich beperkt tot de bestaande woningen, het tankstation en een strook ten westen van de Abcovenseweg. De onderhavige toelichting gaat niet over de toekomstige bestemming van het gebied Bakertand. Daarover heeft de gemeenteraad zich uitgesproken in de Omgevingsvisie Tilburg 2040. De toelichting van het bestemmingsplan sluit onvoldoende aan bij het gestelde in de Omgevingsvisie en zal daarom in overeenstemming worden gebracht met hetgeen gesteld is in de Omgevingsvisie Tilburg 2040. De betreffende zin in de toelichting dat het bedrijventerrein niet ontwikkeld gaat worden, wordt als volgt aangepast: "Inmiddels is duidelijk dat het gebied vooralsnog niet ontwikkeld gaat worden." Het bestemmingsplan beperkt zich dus tot het (weer) positief bestemmen van de bestaande panden om de bewoners niet langer in onzekerheid te laten en deze reparatie sluit aan bij het bestaande beleidskader van de Omgevingsvisie.
2. In de toelichting is gemotiveerd aangegeven dat (een deel van) de gronden van reclamant, vanwege milieutechnische redenen, hun uit te werken bedrijfsbestemming verliezen om het positief bestemmen van de woningen mogelijk te maken. De keuze voor een agrarische bestemming is gebaseerd op de Omgevingsvisie Tilburg 2040. Daarin staat voor het gebied Bakertand: "verstedelijking afweegbaar". Bij de nadere uitleg is Bakertand aangegeven als een van de locaties "die op langere termijn (na 10 jaar) voor verstedelijking afweegbaar zijn". Bij bestemmingsplannen die geactualiseerd worden zal de bestemming overeenkomstig huidig gebruik zijn." Aangezien het huidig gebruik agrarisch is heeft de strook grond een agrarische bestemming gekregen.
3. De dubbelbestemming waarde archeologie is gebaseerd op de conclusies van een studie uit 2009 door Fontys Hogescholen/BILAN dat daarvoor een archeologisch en cultuurhistorisch bureauonderzoek heeft uitgevoerd: rapport 2009, auteur: Hans van Dijk, Van Den Dam tot Drost en Put. Tilburg – Bakertand Oost (NB). In het onderzoek worden voor het gehele plangebied de archeologische gegevens en verwachtings-waarden nader gespecificeerd. Dat gebeurt aan de hand van verschillende bronnen zoals onder meer: de Archeologische Monumentenkaart (AMK), de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), beide afkomstig van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de Archeologische Waarschuwingskaart Tilburg (ARWATI). De huidige kennis van het plangebied geeft aan dat in bijna het gehele plangebied sprake is van een ononderbroken bewoningsgeschiedenis en daarmee van een hoge tot middelhoge verwachting voor alle perioden vanaf het mesolithicum. Gedurende de Middeleeuwen verplaatste de bewoning zich naar de randen van het plangebied, op de overgang naar de beekdalen van de Katsbogte en Leij. In de voorafgaande periode (steentijd, metaaltijden, Romeinse periode en vroege Middeleeuwen) werd ook het centrale deel van het plangebied bewoond. De resultaten van het archeologisch inventariserend bureauonderzoek met inbegrip van de indicatieve periodenkaart van het plangebied, vormen, in combinatie met de vigerende verwachtingskaart(en) en de bekende archeologische waarnemingen, de basis voor de

dubbelbestemming waarde archeologie en de daaraan gekoppelde planologische voorschriften.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van een zin in de toelichting van het bestemmingsplan en is gedeeltelijk gegrond.

Zienswijze 3: Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 WB Boxtel.

Het waterschap vraagt of het mogelijk is om een belangrijke duiker binnen het zuidelijk deel van de bedrijfsbestemming aan het plan toe te voegen.

Standpunt gemeente:

Het bestemmingsplan laat binnen de bedrijfsbestemming waterhuishoudkundige voorzieningen toe. In de Tilburgse plansystematiek worden deze voorzieningen niet apart aangeduid. Hiertoe is ook geen noodzaak. De Keur Waterschap De Dommel 2009 regelt eveneens de aanleg van duikers. Daarnaast kan het waterschap dit ook nog privaatrechtelijk regelen met de betreffende eigenaar van de gronden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en is ongegrond.

Zienswijze 4: DLV advies te Uden, namens eigenaren van gronden in het gebied Bakertand.

1. Reclamant geeft aan dat hij de opmerking over het volledige bestemmingsplan Bakertand niet vindt passen in deze toelichting. Reclamant geeft aan positief nieuwsgierig te zijn naar de verdere uitwerking/herbestemming van het bestemmingsplan Bakertand en ze gaan ervan uit dat het onderhavige bestemmingsplan geen invloed heeft op de uitwerking van het bestemmingsplan Bakertand.
2. Verder verzoekt reclamant om, nu een deel van het perceel behorende bij Hoge Wal 15 niet langer onderdeel is van het plan, de toelichting hierop aan te passen.
3. Het bestemmingsplan geeft aan dat de bedrijfsactiviteiten van het tankstation over het hele terrein mogen plaatsvinden. Echter rondom de bedrijfswoning vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats. Verzocht wordt het plan aan te passen aan de feitelijke situatie, waarbij de woonomgeving expliciet wordt opgenomen. Of in ieder geval een regeling waarbij de wasstraat niet ten westen plaatsvindt van de bedrijfswoning.

Standpunt gemeente:

1. Voor wat betreft de opmerking over het uit te werken bedrijventerrein en de positieve nieuwsgierigheid naar de verdere uitwerking wordt verwezen naar standpunt 1. van de gemeente bij zienswijze nr. 2. De invloed van het onderhavige bestemmingsplan op het bestemmingsplan Bakertand beperkt zich tot de strook ten westen van de Abcovenseweg, die een agrarische bestemming krijgt.
2. Het kaartje in bijlage 1 van de toelichting voor zover het gaat over een klein deel van het perceel behorende bij Hoge Wal 15 zal worden aangepast omdat dit deel van het perceel geen onderdeel uitmaakt van het plan.
3. De bestaande regeling is dat bebouwing dient plaats te vinden binnen de bouwvlakken. Dit betekent dat de wasstraat ten westen van de bedrijfswoning mogelijk is en blijft. Gebruik van het perceel ten behoeve van het bedrijf blijft mogelijk over het hele perceel. Derhalve ook rond de bedrijfswoning.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het kaartje in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan en is gedeeltelijk gegrond.

Zienswijze 5: Gemeente Goirle, Postbus 17, 5050 AA Goirle

De gemeente voert aan:

1. Dat in de regels een aantal keren verwezen wordt naar een overbodige maatvoeringsaanduiding, naar de overbodige woorden "ter plaatse van" en "erf" en naar een overbodig artikel.
2. Dat de verwijzing naar de aanduiding garagebedrijf is weggefallen.
3. Dat de functieaanduidingen garagebedrijf en autowasplaats op de digitale planverbeelding ten onrechte het hele plangebied bestrijken.
4. Dat de functie detailhandel ten onrechte ook binnen het bouwvlak van de bedrijfswoning kan plaatsvinden.
5. Dat op de digitale verbeelding binnen het bouwvlak van de autowasplaats en het garagebedrijf geen onderscheid gemaakt is tussen beide functies.
6. Dat wanneer het de bedoeling is dat nutsgebouwen binnen het hele bestemmingsvlak van de bestemming "Bedrijf-Verkooppunt motorbrandstoffen" kunnen worden gebouwd dient een uitzondering gemaakt te worden voor het bouwen binnen het bouwvlak.
7. Dat wanneer de autowasplaats een afzonderlijk bedrijf wordt binnen het bestemmingsvlak Bedrijf een tweekapper gerealiseerd zou kunnen worden.
8. Dat onduidelijk is of de hoogte in 4.2.6 onder b de goothoogte of bouwhoogte is.
9. Dat in 5.1.1. onder a en 5.2.2. onder a geregeld is dat er één woning per bestemmingsvlak is toegestaan in plaats van een woning per bouwvlak.

Standpunt gemeente

1. De overbodige aanduidingen/ woorden en overbodige artikel worden geschrapt.
2. De weggefallen aanduiding garagebedrijf is alsnog opgenomen.
3. De functieaanduiding garagebedrijf en autowasplaats worden op de digitale planverbeelding beperkt tot de betreffende bouwvlakken.
4. De ongeschikte detailhandel dient plaats te vinden in de vorm van een kiosk/serviceshop en kan inderdaad ook binnen het bouwvlak van de bedrijfswoning.
5. Op de (digitale) verbeelding wordt binnen het westelijke bouwvlak inderdaad geen onderscheid gemaakt tussen de autowasplaats en het garagebedrijf. De planregels geven aan dat beide zijn mogelijk binnen het bouwvlak.
6. Om de bouw van nutsgebouwen over het hele bestemmingsvlak mogelijk te maken is een uitzondering gemaakt in de regel dat gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden.
7. Om meer bedrijfswoningen door bedrijfssplitsing te voorkomen is de regeling van een bedrijfswoning per bedrijf aangepast in een bedrijfswoning per bestemmingsvlak.
8. Wanneer het begrip hoogte niet is gedefinieerd is er sprake van bouwhoogte.
9. Maximaal één woning per bestemmingsvlak en niet per bouwvlak is correct omdat elk perceel een apart bestemmingsvlak heeft.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan en is (gedeeltelijk) gegrond.

Zienswijze 6: Garage Jac. de Brouwer B.V. en de eigenaren van de percelen Hoge Wal 1 en 3 te Tilburg.

1. De woning Hoge Wal 3 is vergund en bestemd als bedrijfswoning. Reclamant verzoekt om een reguliere woonbestemming aangezien de bestemming bedrijfswoning een aanzienlijke beperking voor het toekomstig gebruik en verkoopbaarheid betekent. Rond de woning bevindt zich een woonwijk en er zijn geen ruimtelijk relevante redenen meer voor een bestemming bedrijfswoning.
2. De huidige bestemming Verkooppunt motorbrandstof regelt slechts het bestaande gebruik en is zeer beperkt in de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. Reclamant wil de mogelijkheid dat het gebouw wordt opgesplitst in meerdere bedrijfseenheden en bovendien ook voor meer generieke bedrijven (kantoren, opslag, dienstverlening etc.). Deze laatste bestemmingen passen beter bij een woonwijk dan een tankstation. Daarnaast past deze bredere bedrijfsbestemming ook bij de huidige brede (nog uit te werken) bedrijfsbestemming.
3. Wanneer de mogelijkheden van de huidige uit te werken bedrijfsbestemming worden weggenomen ondervindt reclamant mogelijk (plan)schade.
4. De bestaande shop dient positief bestemd te worden. Daarnaast dient de oppervlakte voor detailhandel vergroot te worden dan wel niet beperkt te worden.
5. Reclamant verzoekt het verbod om waterstof te mogen verkopen te schrappen aangezien aan de verkoop van waterstof altijd (milieu)eisen worden gesteld.
6. Reclamant wenst verdere uitbreiding van de (bouw)mogelijkheden op het terrein. Zo ook mbt uitbreiding van de bestaande luifel of plaatsing van een nieuwe luifel. Daarnaast is een verdere overkapping van de wasstraat gewenst, het overkappen van aan- en wegroutes en het uitbreiden van de bestaande wasstraat en wasboxen. En op de achterplaats worden bouwmogelijkheden gevraagd voor opslag van materialen. Reclamant wenst daarom dat in plaats van een bouwvlak er met een bebouwingspercentage voor het hele perceel wordt gewerkt. En wanneer wordt vastgehouden aan het bouwvlak wenst reclamant vergroting van het bouwvlak in alle richtingen.

Standpunt gemeente

1. Naar aanleiding van het verzoek om de bedrijfswoning te bestemmen als reguliere woning wordt opgemerkt dat de woning in oktober 1998 als bedrijfswoning is vergund vanwege de ligging in het buitengebied. De bouw van een nieuwe reguliere woning in het buitengebied was niet mogelijk, de bouw van een bedrijfswoning wel. Beperking toekomstig gebruik en verkoopbaarheid zijn geen ruimtelijk relevante argumenten om de bedrijfswoning thans als reguliere woning te bestemmen. Ten overvloede wordt nog vermeld dat voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning nader onderzoek noodzakelijk is. Bewoners van een bedrijfswoning genieten ten aanzien van milieu aspecten (o.a. geluid) van het bijbehorende bedrijf, minder bescherming dan wanneer het een reguliere woning zou zijn. Wanneer de woning dus los gekoppeld wordt van het bedrijf worden de derden-bewoners wel beschermd tegen de milieu-aspecten van het tankstation. Dit kan betekenen dat het tankstation daardoor niet meer kan uitbreiden. In onderhavige plan is omzetting geen uitgangspunt geweest.
2. Wat betreft de mogelijkheid om het bedrijf op te splitsen in meerdere bedrijfseenheden voor meer generieke bedrijven wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen. Hiervoor wordt verwezen naar de Omgevingsvisie 2040. Daarin staat

dat bij bestemmingsplannen die geactualiseerd worden de bestemming overeenkomstig huidig gebruik zal zijn. Wanneer er concrete plannen zijn het tankstation te beëindigen kan er een gemotiveerd verzoek worden gedaan voor een gewenste nieuwe bestemming voor het terrein. Er dient dan meer gespecificeerd aangegeven te worden wat wordt verstaan onder generieke bedrijven en om hoeveel bedrijven het gaat. Zowel vanuit het milieuspoor (Activiteitenbesluit) als vanuit het ruimtelijk spoor (goed woon- en leefklimaat) kan dan onderzocht worden of hieraan medewerking verleend kan worden.

3. Het staat reclamant altijd vrij na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeclaim in te dienen.
4. De toegestane m² detailhandel zal worden uitgebreid tot 150m², zijnde de huidige omvang van 135m² met een globale uitbreidingsmogelijkheid van 10%. Dit mede omdat reclamant zelf niet (gemotiveerd) aangeeft hoeveel m² uitbreiding hij voor de komende 10 jaar nodig heeft. Onbeperkt detailhandel is niet mogelijk omdat er altijd sprake dient te zijn van ondergeschikte detailhandel bij een benzineverkooppunt.
5. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is geweest het regelen van de bestaande situatie. Daarom is het verbod op de verkoop van waterstof opgenomen. Het verbod kan niet geschrapt worden vanuit de motivering dat er altijd (milieu)eisen worden gesteld. Het ruimtelijke spoor heeft namelijk een andere toetsingskader dan het milieuspoor. In het ruimtelijk spoor mag de verantwoording niet worden "afgewimpeld" op het milieuspoor. Aangezien er geen nader onderzoek is gedaan naar de risico's zijn deze onbekend en kan de activiteit niet worden toegestaan.
6. Ook hier is het uitgangspunt gehanteerd van het regelen van de bestaande situatie. Aan het bedrijf is een gebruikelijke 10%-uitbreidingsmogelijkheid gegeven. Voor een grotere uitbreiding is een onderbouwing nodig naar de noodzaak en er is nader onderzoek nodig, zowel in het milieuspoor als in het ruimtelijke spoor.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de toegestane m² detailhandel wordt uitgebreid tot 150m² en is (gedeeltelijk) gegrond.

Zienswijze 7: Primagaz, Nederland bv. Postbus 305, 7400 AH Deventer

1. Het bestemmingsplan houdt rekening met het omliggende (uit te werken) bedrijventerrein met milieucategorie III (deels II). Er wordt voorbij gegaan aan het bedrijf Primagaz dat zijn huidige activiteiten mag voortzetten onder overgangsrecht. Onduidelijk is of de categorie III vergelijkbaar is met de nu gehanteerde milieucategorie III. Verder wordt in de toelichting niet verwezen naar concrete afstandsmaten die zijn gehanteerd.
2. Onvoldoende is onderbouwd waarom hier sprake is van een gemengd gebied waardoor de afstanden een stap lager kunnen worden. Ook hier ontbreken concrete afstanden.
3. De insteek is dat bij formele herbestemming van het bedrijf Primagaz een gereviseerde Omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Een nadere toelichting omtrent dit aspect ontbreekt. Het is onduidelijk wat in dit kader wordt verstaan onder een uitbreiding.

Standpunt gemeente

1. Zoals in de milieuparagraaf staat aangegeven geldt voor Primagaz het volgende. Het bedrijf Primagaz is weg bestemd in het plan "Bakertand". Hiermee valt het bedrijf onder het overgangsrecht en zijn er geen mogelijkheden om de huidige activiteiten uit te breiden. Er wordt derhalve uitgegaan van de feitelijke situatie waarvoor een milieuvergunning is afgegeven. Omdat bij het verlenen van de milieuvergunning al getoetst is op de woningen die in het onderliggend plan terug bestemd worden is er ter plaatse van de woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanuit het bedrijf Primagaz. Anders had nooit een milieuvergunning verleend kunnen worden. Het uitgangspunt bij de beoordeling is de milieucategorie III zoals vermeld in het bestemmingsplan Bakertand. Toen heeft beoordeling plaatsgevonden op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 1999. Het principe is nog steeds hetzelfde en ook toen gold voor een milieucategorie III (of 3) bedrijf een richtafstand van 100 meter. Concrete afstanden zijn niet genoemd om de toelichting leesbaar te houden. Bij het onderliggend plan is uitgegaan van de afstanden die in de VNG-brochure staan. Vervolgens is conform deze brochure is de richtafstand verkleind met 1 stap. De overgebleven richtafstanden zijn vervolgens uitgemeten van de woonvlakken van de terug te bestemmen woningen. Alle bedrijvigheid binnen deze afstand heeft vervolgens in het onderliggende plan aan agrarische bestemming gekregen.
2. Wat de onderbouwing van het gemengd gebied betreft wordt opgemerkt dat deze in de toelichting van het plan voldoende is gemotiveerd conform de maatvoering in de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering.
3. De insteek is dat bij formele herbestemming van het bedrijf Primagaz er inderdaad een gereviseerde Omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Momenteel vindt er overleg plaats met Primagaz met als doel de inrichting conform de nieuwe wet- en regelgeving (PGS 19) in werking te laten zijn. Uitgangspunt hierbij is dat er geen sprake is van uitbreidingsmogelijkheden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en is ongegrond.

