

ECLI	ECLI:NL:RVS:2025:5380
Datum uitspraak	6 november 2025
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 23 september 2024 heeft de raad van de gemeente Tilburg van de gemeente Tilburg het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Loven, Bosscheweg e.o. 2008, 6e herziening (Oud Lovenstraat)" vastgesteld. Het plan voorziet in de bouw van 17 compacte woningen. [verzoekers] wonen aan de [locatie] en hun perceel grenst direct aan de voorziene woningen. Op dit moment is het gebied waar de woningen ontwikkeld moeten worden grasland. Zij vrezen voor aantasting van hun woon- en leefklimaat, in het bijzonder door geluids- en wateroverlast. Daarnaast betogen zij dat de toegangsweg niet berekend is op de voorziene toename van het verkeer, waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan. Honk Vastgoedontwikkeling B.V. is de initiatiefnemer.

Volledige tekst

202406791/2/R2.

Datum uitspraak: 6 november 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op een verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening (artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht) in het geding tussen:

[verzoeker A] en [verzoeker B], beiden wonend in Tilburg,
verzoekers,

en

de raad van de gemeente Tilburg,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 23 september 2024 heeft de raad van de gemeente Tilburg het

bestemmingsplan "Bedrijventerrein Loven, Bosscheweg e.o. 2008, 6e herziening (Oud Lovenstraat)" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [verzoekers] beroep ingesteld.

[verzoekers] hebben de voorzieningenrechter verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De voorzieningenrechter heeft het verzoek ter zitting behandeld op 23 oktober 2025, waar [verzoekers], vertegenwoordigd door mr. M. Busse, en de raad, vertegenwoordigd door mr. A. de Bruin, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Honk Vastgoedontwikkeling B.V., vertegenwoordigd door [gemachtigde], als partij gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 27 december 2023 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

2. Het oordeel van de voorzieningenrechter is een voorlopig oordeel en niet bindend in de bodemprocedure.

Inleiding

3. Het plan voorziet in de bouw van 17 compacte woningen. [verzoekers] wonen aan de [locatie] en hun perceel grenst direct aan de voorziene woningen. Op dit moment is het gebied waar de woningen ontwikkeld moeten worden grasland. Zij vrezen voor aantasting van hun woon- en leefklimaat, in het bijzonder door geluids- en wateroverlast. Daarnaast betogen zij dat de toegangsweg niet berekend is op de voorziene toename van het verkeer, waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan. Honk Vastgoedontwikkeling B.V. is de initiatiefnemer.

Spoedeisend belang

4. Op 11 september 2025 heeft Honk Vastgoedontwikkeling een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 17 woningen bij de Oud Lovenstraat in Tilburg. De voorzieningenrechter neemt daarom een spoedeisend belang bij de gevraagde voorziening aan.

Voorlopig rechtmatigheidsoordeel

5. De voorzieningenrechter zal hierna, aan de hand van de door [verzoekers] aangevoerde beroepsgronden, bezien of aanleiding bestaat voor de verwachting dat de Afdeling in de bodemprocedure uiteindelijk zal oordelen dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan niet in stand blijft.

Verkeer

6. [verzoekers] betogen dat het aan het bestemmingsplan ten grondslag gelegde verkeersonderzoek ten onrechte uitgaat van 15 woningen in het plangebied, terwijl 17 woningen zijn voorzien. Hierdoor is meer verkeer te verwachten en zal de verkeerveiligheid in gevaar komen.

6.1. De raad heeft ter zitting erkend dat in het door Goudappel verrichte verkeersonderzoek van 23 november 2021 is uitgegaan van 15 woningen om te bepalen of de verkeersontsluiting op een goede manier kan plaatsvinden via de Oud Lovenstraat. De raad stelt zich echter op het standpunt dat ook wanneer wordt uitgegaan van 17 woningen de ontsluiting op een goede manier kan plaatsvinden. Volgens de raad hebben zowel een verkeerskundige van de gemeente als Goudappel dat mondeling toegelicht. Het project voorziet bovendien in een woonvorm waarbij volgens de raad het autogebruik lager zal zijn dan gemiddeld. Gelet op de conclusie van het verkeersonderzoek dat de ontsluiting van het plangebied met de auto via de Oud Lovenstraat goed mogelijk is en de straat daarvoor voldoende breed is, leidt de toename van twee woningen naar het voorlopige oordeel van de voorzieningenrechter niet tot de conclusie dat het plan in strijd moet worden geacht met een goede ruimtelijke ordening.

Water

7. [verzoekers] betogen dat in de huidige situatie er reeds veel water op de weilanden blijft staan en het gebied erg drassig is. Indien daar verharding wordt aangebracht en het gebied ook wordt verhoogd, dan vrezen zij dat het water niet voldoende kan worden afgevoerd en tot wateroverlast zal leiden op hun terrein, aldus [verzoekers].

7.1. De raad heeft ter zitting toegelicht dat anders dan [verzoekers] betogen, slechts een gedeelte van het plangebied wordt verhoogd en dat onderzoek is gedaan op welke manier het water moet worden afgevoerd. In de toelichting op het plan onder 5.4 is vermeld dat per vierkante meter verharding er een waterberging van 60l/m² moet worden gerealiseerd. Hiermee wordt volgens de raad voorkomen dat wateroverlast ontstaat door de aan te brengen verharding in het plangebied. [verzoekers] hebben niet onderbouwd dat deze voorziening onvoldoende is en dat zij ook na het nemen van die maatregelen hebben te vrezen voor wateroverlast. Naar het voorlopige oordeel van de voorzieningenrechter leidt hetgeen [verzoekers] hebben aangevoerd dan ook niet tot het oordeel dat het bestemmingsplan op dit punt in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Plan laat bouw van grotere woningen toe

8. In de toelichting op het plan is vermeld dat compacte woningen zijn voorzien voor starters en kleine huishoudens met een oppervlakte van 65 en 82 m². [verzoekers] wijzen er echter op dat wanneer wordt uitgegaan van de maximaal toegestane ontwikkeling, ook de bouw van volwaardige gezinswoningen mogelijk is. [verzoekers] vrezen hierdoor voor geluidsoverlast en een afname van hun woongenot.

8.1. De voorzieningenrechter constateert dat onweersproken is dat de aanvraag door Honk Vastgoedontwikkeling ziet op de bouw van voormelde compacte woningen. De raad erkent dat de bouwregels grotere woningen toelaten. Daarmee is het mogelijk dat het aantal bewoners per woning zal toenemen. Naar het voorlopige oordeel van de voorzieningenrechter volgt daaruit echter niet dat er een dermate toename van geluidsoverlast is te verwachten dat het plan strijdig is met een goede ruimtelijke ordening of dat de overlast zo groot zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen een groter

gewicht had moeten toekennen aan de belangen van [verzoekers].

Overige gronden

9. Tot slot ziet de voorzieningenrechter in wat [verzoekers] aanvoeren over de strijd met het koersdocument "Oostflank" en de mogelijke aanwezigheid van een marter op voorhand geen grond voor twijfel aan het in stand blijven van het plan in de bodemprocedure.

Conclusie

10. Gelet op het voorgaande ziet de voorzieningenrechter in wat [verzoekers] hebben aangevoerd geen reden om aan te nemen dat het bestemmingsplan in de bodemprocedure niet in stand zal blijven. De voorzieningenrechter zal het verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening daarom afwijzen.

11. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

wijst het verzoek af.

Aldus vastgesteld door mr. B.P.M. van Ravels, voorzieningenrechter, in tegenwoordigheid van mr. S. Duyster, griffier.

w.g. Van Ravels
voorzieningenrechter

w.g. Duyster
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 6 november 2025

664