

Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Bgb De Groene Zoom 2012, 1^e herz. (De Kraan 94 BKE)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de splitsing van een langgevelboerderij in 3 woningen aan De Kraan 94 te Berkel-Enschot. Een splitsing in 3 woningen past niet in het vigerende bestemmingsplan.



Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 19 november 2018 tot en met 2 januari 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Bgb de Groene Zoom 2012, 1^e herz. (De Kraan 94 BKE)' vaststellen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1. De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing blijft behouden

De op te splitsen boerderij is in 2009 aangewezen als beschermd gemeentelijk monument. Door de splitsing van de woonboerderij is het voortbestaan van het monument gewaarborgd. De omgevingscommissie heeft in het kader van het monument advies uitgebracht. Zij is verheugd dat voor dit monument een herbestemming is gevonden. De commissie vindt dat de historische waardestelling correct is vertaald in de uitwerking.

2. De omgevingsdialog heeft niet geleid tot aanpassing van het plan

In het kader van de omgevingsdialog is een informatiebijeenkomst gehouden. Tijdens deze bijeenkomst is een toelichting gegeven op het plan. Er waren ca. 12 omwonenden uit De Kraan aanwezig. Het plan is positief ontvangen waarbij werd opgemerkt dat het realiseren van 3 woningen in de (vervallen) boerderij de leefbaarheid in de buurt ten goede komt. Tevens wordt hiermee ongewenst gebruik van de boerderij voorkomen.

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Godelief Sperber, telefoon 013 542 91 47

3. De provincie heeft een positieve vooroverlegreactie gegeven

Het plan is voor vooroverleg op 27 september 2018 naar de Provincie Noord Brabant verzonden. De provincie heeft op 16 oktober 2018 haar vooroverlegreactie gegeven. Zij heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan. Ook op het ontwerp bestemmingsplan waren geen opmerkingen.

4. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 19 november 2018 tot en met 2 januari 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

5. De ontwikkeling wordt landschappelijk goed ingepast en voldoet aan de voorwaarden voor kwaliteitsverbetering van het landschap

Voor de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan zet in op het versterken van de huidige landschappelijke kenmerken en is een kwaliteitsimpuls voor de plek en het omliggende landschap. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst voor de kwaliteitsverbetering van het landschap gesloten. De landschappelijke inpassing dient uiterlijk 1 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan te zijn uitgevoerd.

6. Voor de ontwikkeling worden 3 bomen gekapt en vervangen door 4 nieuwe bomen

Ten behoeve van de ontwikkeling is een kapvergunning verleend voor drie bomen aan de zuidzijde van het plangebied. Hiervoor is een herplantplicht opgenomen. De bomen zullen worden vervangen door een reeks van vier witte paardenkastanjes met als onderbeplanting een beukenhaag.

7. Het groepsrisico kan worden verantwoord

Het plangebied ligt binnen het invloedgebied van het spoortraject Breda - Tilburg - Vught en de Rijksweg A58. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. Het bevoegd gezag accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico.

8. Er kan een hogere grenswaarde geluid worden vastgesteld

Binnen het plangebied zijn geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen de zones van wegen en spoorlijn. Om de woningen mogelijk te maken is het noodzakelijk om hogere grenswaarden vast te stellen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de maximale waarde waarvoor ontheffing kan worden verleend niet wordt overschreden. Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan gaat een ontwerpbeschikking hogere grenswaarden ter visie voor zienswijzen.

Kosten en dekking

Het bestemmingsplan bevat een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitatiewet (afdeling 6.4 van de Wro) is om die reden van toepassing en in beginsel is dus een exploitatieplan vereist. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wro hoeft in casu echter geen exploitatieplan te worden opgesteld. Doordat met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst is gesloten, is het verhaal van kosten die de gemeente moet maken 'anderszins verzekerd' door die overeenkomst.

Met betrekking tot de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit plan zijn door de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een overeenkomst inzake het verhaal van tegemoetkomingen in planschade gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat schade als gevolg van dit bestemmingsplan, die op grond van afdeling 6.1. Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door de initiatiefnemer. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan maken we bekend in het Gemeentebblad, de Staatscourant en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn.

Bijlagen

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bgb De Groene Zoom 2012, 1^e herz. (De Kraan 94 BKE)', bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
2. Link naar het digitale '[Bgb De Groene Zoom 2012, 1e herz. \(De Kraan 94 BKE\)](#)' >>

Tilburg, 29 januari 2018

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;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Bgb de Groene Zoom 2012, 1^e herz. (De Kraan 94 BKE)' vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 maart 2019.

de griffier,

voorzitter,