

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Berkel 2008, 6e herziening (Durendaelweg)

Aanleiding

Voor een verdere duurzame continuering van de bedrijfsvoering is uitbreiding van het garagebedrijf op de hoek Durendaelweg / Pastoor van Tilborgstraat noodzakelijk. Vandaar dat door de eigenaar van het bedrijf een verzoek om herziening van het bestemmingsplan is ingediend. Deze uitbreiding bestaat uit de bouw van een bedrijfspand met een omvang van zo'n 265 m², alsook de omzetting van de woning op het perceel Durendaelweg 16 naar een bedrijfswoning. Tevens is de bestemmingsplanherziening gericht op de bouw van 5 woningen: 3 vrijstaande woningen aan de Durendaelweg en maximaal 2 woningen aan de Berkelseweg.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Het bestemmingsplan heeft tot doel de uitbreiding van een garagebedrijf, de omzetting van een woning naar bedrijfswoning en de bouw van 5 woningen planologisch mogelijk te maken.

Voorstel

1. het bestemmingsplan Berkel 2008, 6^e herziening (Durendaelweg) vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Het plan zorgt voor een duurzame bedrijfscontinuering en de beperkte woningbouw door inbreiding, draagt bij aan een passend woningaanbod

De beoogde uitbreiding van het garagebedrijf is benodigd voor een verdere duurzame continuering van de bedrijfsvoering. Daarbij is het ook noodzakelijk om de woonbestemming op het perceel Durendaelweg 16 om te zetten naar een bedrijfsbestemming. Hiermee wordt de woning een bedrijfswoning behorende bij het garagebedrijf en vormt deze vanuit milieukundig oogpunt geen belemmering meer voor de bedrijfsvoering.

De bouw van 5 nieuwe woningen draagt bij aan de wens om het bestaand stads- en dorpsgebied door middel van inbreiding beter te benutten. Deze woningen passen binnen de gemeentelijke woningbouwopgave en dragen bij aan een verdere differentiatie van het woningaanbod in Berkel-Enschot.

1.2 De vooroverlegreacties geven geen aanleiding van het plan af te zien

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied en past binnen de regionale woningbouwopgave. Er is dan ook geen reden geweest om vooroverleg te voeren met het Rijk en/of de provincie.

1.3 De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot gewijzigd plan

De initiatiefnemer heeft omwonenden ingelicht over het plan. Zo is op 27 juni 2018 ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialoog een informatieavond gehouden in het garagebedrijf. Tijdens deze informatieavond is het beoogde bouwplan door initiatiefnemer toegelicht en is het eerste concept van de verbeelding gepresenteerd. Tevens is de gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. Enkele bewoners hadden aangegeven dat ze graag zien dat het bouwvlak binnen de woonbestemming aan de zijde van de Berkelseweg verder van deze weg af komt te liggen. Vanwege stedenbouwkundig oogpunt (passend in het straatbeeld) wordt aan deze wens geen gehoor gegeven. Door omwonenden is tevens aangegeven dat momenteel sprake is van een hoge parkeerdruk als gevolg van

aanwezige fysiotherapiepraktijk en horeca. Dit staat echter los van de bestemmingsplanherziening; de beoogde ontwikkeling draagt niet bij aan een extra parkeerdruk, daar in de planregels een regeling is opgenomen dat de benodigde parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Gezien de omvang van het bedrijfsperceel en de woonpercelen kan aan de norm voldaan worden. Een ander aandachtspunt van omwonende is of de beoogde uitbreiding van het garagebedrijf niet leidt tot meer overlast. Uit de toelichting van het bestemmingsplan (en de uitgevoerde milieuonderzoeken) blijkt dat aan de gestelde normen voldaan kan worden en dat het woon- en leefklimaat van omliggende woningen niet negatief wordt beïnvloed. Een laatste aandachtspunt van omwonende heeft betrekking op de hoogte van de beoogde uitbreiding van het garagebedrijf. Deze is gemaximeerd op 5 meter; dit is overeenkomstig de bouwhoogte die op grond van het geldende bestemmingsplan ook op de overige gronden van het garagebedrijf is toegestaan. De omgevingsdialoog heeft dan ook niet geleid tot een gewijzigd plan.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 18 maart tot en met 29 april 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Tevens worden er geen ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

1.5 Het groepsrisico kan worden verantwoord

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation Durendaelweg 14 en het spoortraject Tilburg-Vught. Er wordt voldaan aan de randvoorwaarden zoals gesteld in de beleidsvisie externe veiligheid. De bouw van de beoogde woningen past dan ook binnen het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid. Het beoogde bouwplan heeft daarnaast geen effect op de hoogte van het groepsrisico. Bij vaststelling van het bestemmingsplan accepteert de raad de externe veiligheidsrisico's en neemt tevens de verantwoording voor het groepsrisico.

1.6 Het project heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

Op grond van artikel 7.18 Wet milieubeheer moet de gemeente als zij zelf initiatiefnemer is van een plan bij de voorbereiding van het besluit beslissen of een MER moet worden gemaakt. Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien het bepaalde drempelwaarden overschrijdt. De beoogde ontwikkeling overschrijdt de grenswaarden van categorie D.11.2 van het Besluit mer niet. benodigd is. Verder blijkt uit de milieuonderzoeken dat geen (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu aanwezig zijn. Daarnaast zijn binnen het plangebied geen Natura2000 of Natuur Netwerk Nederland (NNN)-gebieden aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling heeft derhalve geen direct effect op de Natura2000- of NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op meer dan 2 kilometer van het plangebied. Gezien deze afstand en de zeer beperkte externe invloed van de geplande ontwikkeling kunnen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Vandaar dat het uitvoeren van een m.e.r.(-beoordeling) niet aan de orde is.

Kosten en dekking

Het onderhavige plan bevat een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitatiewet (afdeling 6.2 van de Wro) is derhalve van toepassing. Er is met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten. Daarnaast is met initiatiefnemer een overeenkomst tegemoetkoming planschade gesloten, zodat eventueel uit te keren tegemoetkomingen in planschade ten laste komen van de initiatiefnemer. Ook is een exploitatieovereenkomst afgesloten, waarin geregeld is dat initiatiefnemer een financiële bijdrage doet aan het fonds reserve bovenwijkse voorzieningen. De enige gemeentelijke kosten die gemaakt worden zijn de plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan. Hiervoor zijn bij initiatiefnemer leges in rekening gebracht en deze zijn tevens betaald. Gelet op het voorstaande is het plan economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn. Degene die een zienswijze heeft ingediend krijgt persoonlijk bericht.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Berkel 2008, 6^e herziening (Durendaelweg) bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
- Link naar digitale (ontwerp)plan (zie [deze link](#))

Ter inzage gelegde stukken

Alleen stukken waar je in de tekst naar verwijst.

Tilburg, 18 juni 2019

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 Berkel 2008, 6e herziening (Durendaelweg) vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 juli 2019.

de griffier,

voorzitter,