

Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied De Groene Zoom 2012, 2e herziening (Zeshoevenstraat BKE)"

Aanleiding

Er is een verzoek ingediend om herziening van het bestemmingsplan voor de bouw van twee ruimte-voor-ruimte woningen aan de Zeshoevenstraat ong. te Berkel-Enschot. De locatie ligt tussen Zeshoevenstraat 1/1b en Zeshoevenstraat 3. De initiatiefnemers zijn voornemens deze woningen te realiseren door middel van aankoop van twee bouwtitels ruimte-voor-ruimte.



Figuur 1: ligging plangebied

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied De Groene Zoom 2012, 2^e herziening (Zeshoevenstraat BKE) gewijzigd vaststellen;
2. De ingekomen zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond verklaren;
3. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen in de 'staat van wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied De Groene Zoom 2012, 2^e herziening (Zeshoevenstraat BKE)' vaststellen;
4. Geen exploitatieplan vaststellen;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1.1. Het plan is stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar.

Binnen het plangebied worden ten zuidwesten van de woning aan Zeshoevenstraat 3 twee vrijstaande woningen met een landelijke uitstraling geprojecteerd. De achterzijde van het perceel blijft een agrarische bestemming houden. Ook blijft een afstand tussen de twee woningen als agrarisch bestemd. Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingslint. De beoogde woningen worden georiënteerd op de Zeshoevenstraat.

1.2. Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten voor de bouw van ruimte-voor-ruimte woningen.

Het plan is in overeenstemming met zowel de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant als de Omgevingsvisie Tilburg 2040. Binnen deze laatste visie zijn de bouw van ruimte-voor-ruimte woningen slechts mogelijk binnen een kernrandzone, een bebouwingslint of een bebouwingscluster. Het plangebied is binnen de visie aangeduid als bebouwingslint. Het plan past daarnaast in de gemeentelijke woningbouwopgave en voldoet tevens aan de beleidsdoelen-Wonen in de WoonVisie, met name wat betreft het leveren van een bijdrage in de opgave grondgebonden wonen in een Dorps- respectievelijk landelijk woonmilieu alsmede in de ontwikkeling van woningen in particulier opdrachtgeverschap.

1.3. De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot een gewijzigd plan.

Initiatiefnemers heeft 5 direct omwonenden en twee buurtschappen (Heuveltje en Brem) mondeling geïnformeerd over het plan. Er is een verslag gemaakt van deze omgevingsdialoog. Dit verslag wordt als bijlage gevoegd aan het bestemmingsplan. Uit de dialoog valt op te maken dat er geen bezwaren zijn tegen het voorgenomen plan. Het plan behoefde dan ook geen wijziging.

1.4. Het project heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Uit de milieuonderzoeken volgt dat er geen (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu aanwezig zijn. Binnen het plangebied zijn geen Natura2000 of Natuur Netwerk Nederland (NNN)-gebieden aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling heeft derhalve geen direct effect op de Natura2000- of NNN-gebieden. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied en ligt op ca. 1,9 km afstand van gebieden die wel als Natura 2000-gebied zijn aangewezen (Loonse en Drunense Duinen). Het plangebied maakt eveneens geen deel uit van het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot beschermde gebieden zijn geen negatieve effecten op de nabijgelegen EHS en Natura2000-gebieden te verwachten. Ook tijdelijke effecten tijdens de aanlegfase zullen niet aan de orde zijn. Significante gevolgen kunnen daarom worden uitgesloten. Vanuit de Taskforce Stikstof is ook aangegeven dat voor deze ontwikkeling geen nadere berekening uitgevoerd hoeft te worden.

1.5. Het plan is uitvoerbaar gelet op de ligging op de ligging nabij het spoor.

De locatie waar de twee woningen zijn voorzien ligt op 55 meter afstand van het spoortracé Tilburg - 's-Hertogenbosch. De woningen worden buiten de zone voor het groepsrisico in het kader van de externe veiligheid geplaatst. Qua trilling is er sprake van een beperkt aantal overschrijdingen van de streefwaarden. Hiervoor zijn geen doelmatige maatregelen mogelijk. Gezien het beperkte aantal overschrijdingen ontstaat er bij een goed gebouwd gebouw geen onacceptabel woon- en leefklimaat.

Er vindt wel een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor railverkeer plaats. Hiervoor is de procedure ontheffing hogere waarde gevoerd. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 68 dB waarvoor een hogere waarde kan worden vastgesteld wordt niet overschreden. Voor woningen die worden blootgesteld aan een geluidbelasting t.g.v. railverkeer van meer dan 60 dB worden op basis van het gemeentelijk geluidsbeleid maatregelen genomen. De te nemen compenserende akoestische voorwaarden die een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden in de regels geborgd. Er zijn geen zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking ingediend. De beschikking is afgegeven.

2.1. De ingediende zienswijzen geven voor een deel aanleiding tot aanvulling van het bestemmingsplan.

Er zijn twee zienswijzen ingekomen. Voor een samenvatting van de zienswijzen wordt verwezen naar de nota van zienswijzen (bijlage 1). Daarnaast is er een brief van Waterschap De Dommel ingekomen met daarin twee tekstuele opmerkingen. Het Waterschap zelf geeft aan dat de brief niet als zienswijze moet worden aangemerkt en adviseert ons de opmerkingen ambtshalve te verwerken. De tekstuele opmerkingen worden ambtshalve aangepast/verwerkt.

De zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant ziet op de vereiste bouwtitels voor realisering van de twee ruimte-voor-ruimte woningen. Naar aanleiding van het vooroverleg merkte de provincie op dat zij bij de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan graag de vereiste bouwtitels voor realisering van de twee ruimte-voor-ruimte woningen willen zien. Ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan waren de titels nog niet voorhanden. Initiatiefnemers hebben de bouwtitels nu aangeleverd. De betreffende titels zijn akkoord bevonden door de provincie en worden als bijlage gevoegd aan de toelichting van het

bestemmingsplan. De zienswijze is dan ook gegrond en het bestemmingsplan (lees: de toelichting) wordt aangevuld.

De zienswijze van de bewoner van de Zeshoevenstraat 1/1b ziet op de positionering van de bouwblokken ten opzichte van de woning aan de Zeshoevenstraat 1/1b en de invloed van de woningen op het woongenot. In de nota zienswijzen komen wij tot de volgende conclusie: *De positionering van de woningen is ingegeven door het aspect geluid. Op de huidige locatie kan, na ontheffing, voldaan worden aan een goed woon- en leefklimaat. Tussen de nieuwe woning en de woning aan de Zeshoevenstraat 1/1b blijft de bestaande groenstrook gehandhaafd waardoor de inbreuk op het woongenot gering en acceptabel is.* De zienswijze is ongegrond.

3.1. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Op 25 oktober 2019, kort voor ter visie gaan van het ontwerpbestemmingsplan voor de locatie Zeshoevenstraat, is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant door de provincie vastgesteld. Deze omgevingsverordening is de opvolger van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014. In het vast te stellen bestemmingsplan dient het actuele provinciale beleid opgenomen te staan. Paragraaf 3.3.2 van de toelichting zal daarom ambtshalve worden geactualiseerd.

4.1. Een exploitatieplan is niet nodig, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Een exploitatieplan is niet nodig, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd. Zie ook onder 'Kosten en dekking'.

5.1. Vervroegde bekendmaking is gewenst.

Omdat het plan gewijzigd wordt vastgesteld moet zes weken worden gewacht voordat het vastgestelde plan ter inzage mag. N.a.v. de zienswijze van de provincie is het plan aangevuld met de noodzakelijke bouwtitels. Als de provincie akkoord gaat met vervroegde publicatie kan een tijdswinst van twee tot maximaal vijf weken worden behaald.

Kosten en dekking

Initiatiefnemers hebben de leges voor de planherziening betaald. In de Wet ruimtelijke ordening is verder bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. In dat kader heeft de gemeente met initiatiefnemers een planschade- en exploitatieovereenkomst (inclusief bijdrage vergoeding bovenwijks) gesloten. De economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

Vervolg

Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied De Groene Zoom 2012, 2^e herziening (Zeshoevenstraat BKE)" wordt bekend gemaakt 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 zienswijzen hebben ingediend krijgen persoonlijk bericht. Het bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Bijlagen

- Nota van zienswijzen
- Staat van wijzigingen



Ter inzage gelegde stukken

Ingekomen zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan

Tilburg, 11 februari 2020

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 "Buitengebied De Groene Zoom 2012, 2^e herziening (Zeshoevenstraat BKE) gewijzigd vast te stellen;
2. De ingekomen zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen in de 'staat van wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied De Groene Zoom 2012, 2^e herziening (Zeshoevenstraat BKE)' vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 maart 2020.

de griffier,

voorzitter,