

Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Koningsoord Berkel-Enschot 2017, 1e herziening (De Kraan 37)

Aanleiding

Door Tiwos is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor het bouwen van 25 sociale huurwoningen en 1 vrije sector woning en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een 'gewone' woning op het perceel aan De Kraan 37, 37a en 37b te Berkel-Enschot. Het plangebied maakt deel uit van de nieuwe woonwijk Koningsoord in Berkel-Enschot. Binnen het vigerende bestemmingsplan Koningsoord Berkel-Enschot 2017 is het perceel bestemd als 'Bedrijf'. Tot voor kort was op het perceel een aannemersbedrijf gevestigd. De bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt en de bedrijfswoning wordt afzonderlijk verkocht als 'gewone' woning. Ook het perceel voor het bouwen van de vrije sector woning wordt afzonderlijk verkocht. Het plangebied wordt globaal begrensd door het Rauwbrakenpad in het noorden, De Kraan in het oosten, sportvelden Rauwbraken in het zuiden en de Koningsoordlaan/spoorlijn Tilburg - Den Bosch in het westen. Op dit moment zijn geen uitgewerkte tekeningen van de woningen beschikbaar.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 april 2021 tot en met 17 mei 2021 ter inzage gelegen. Er zijn 33 zienswijzen ingekomen. 1 zienswijze is ingetrokken en 1 zienswijze is niet-ontvankelijk aangezien deze volgens poststempel is ingediend op 18 mei 2021. Achteraan zijn toegevoegd: een overzicht van het bouwplan en een luchtfoto en overzichten van het plangebied.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Koningsoord Berkel-Enschot 2017, 1e herziening (De Kraan 37)' vaststellen waarmee de bouw van 26 woningen en de omzetting van een bedrijfswoning naar een 'gewone' woning mogelijk wordt gemaakt en daarmee conform bijlage 2 "nota van zienswijzen":
 - zienswijze 2 gegrond verklaren;
 - zienswijze 3 tot en met 32 ongegrond verklaren;
 - zienswijze 33 niet-ontvankelijk verklaren;
 - de wijzigingen vaststellen, zoals die zijn opgenomen in de bij dit voorstel gevoegde bijlage 3 "Staat van wijzigingen";
2. Geen exploitatieplan vaststellen;
3. Verklaren dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Argumenten

1.1. Het gaat om een wenselijk initiatief als aanvulling op de nieuwe wijk Koningsoord en leidt daarnaast tot een vergroting van de voorraad sociale huurwoningen.

Het plangebied is een verouderd bedrijventerreintje waar tot voor kort een aannemer was gevestigd. Op het perceel gaat Tiwos 25 sociale huurwoningen realiseren. Om het plan kostendekkend te maken bestaat de mogelijkheid dat Tiwos enkele woningen alsnog zal verkopen. Het perceel voor het realiseren van de vrijstaande woning zal worden verkocht. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een 'gewone' woning. Het plan sluit qua verkaveling aan op de overige bouwvelden in Koningsoord. Aan De Kraan ontstaat bebouwing die in lijn is met de dorps linttypologie. Aan de zuidzijde van de locatie bevindt zich een groenstructuur met volwassen bomen die gehandhaafd blijft en tevens de scheiding vormt met het sportpark Rauwbraken. Ook draagt de groenstructuur bij aan de kwaliteit van het nieuwe buurtje. Centraal in het plan is een groene (speel)ruimte voorzien. Ook wordt voldaan de Nota Parkeernormen Tilburg 2017 en wordt voldoende ruimte voor parkeren gereserveerd binnen het plangebied.

1.2. De ingekomen zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder heeft ter inzage gelegen van 5 april 2021 tot en met 17 mei 2021. In totaal zijn 33 schriftelijke zienswijzen ingediend.

De zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat:

- Zienswijze 1: *deze zienswijze is na telefonisch overleg met de indiener van de zienswijze ingetrokken omdat de zienswijze betrekking heeft op het buurperceel sportpark Rauwbraken.*
- Zienswijze 2: Waterschap De Dommel geeft in haar zienswijze aan:
 - a. het plan voorziet op dit moment niet in voldoende hemelwaterberging op eigen terrein;
 - b. waterschap De Dommel verzoekt om te beschrijven op welke wijze het toekomstig beheer en onderhoud van de watergang ZL9 gegarandeerd zijn;
 - c. de inzet van de zaksloot als waterberging mag geen hinder opleveren voor de afwatering van de percelen ten zuiden van de zaksloot. Een nadere onderbouwing dat geen hinder optreedt, is gewenst.

Met waterschap De Dommel is nader overleg geweest. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast. Zie bijlage 2 Nota van zienswijzen en bijlage 3 staat van wijzigingen.

- De zienswijzen 3 tot en met 31 zijn eensluidend. Indieners van de zienswijzen verwachten dat De Kraan als sluiproute gaat fungeren tussen de omringende wijken en het winkelcentrum Koningsoord. Ook verwacht men dat een sluiproute ontstaat naar de snelwegen richting Tilburg, Den Bosch, Breda en Eindhoven. De veiligheid voor fietsers en voetgangers kan hierdoor volgens de indieners afnemen vanwege de toename van het verkeer. Verder verwacht men dat vanwege de smalle rijbaan het trottoir als uitwijkmogelijkheid gebruikt gaat worden en dat er met hoge snelheid door de straat wordt gereden.

Het bouwplan genereert 130 extra voertuigbewegingen per etmaal. Dit aantal zal niet leiden tot een onevenredige toename van het verkeer op De Kraan. De zienswijzen hebben hoofdzakelijk betrekking op de ontsluiting aan de zuidzijde van de gebiedsontwikkeling Koningsoord in de omgeving van De Kraan. In bijlage 2 Nota van zienswijzen wordt ingegaan op de verkeersontsluiting aan de zuidzijde van Koningsoord in het algemeen.

- Zienswijze 32 is ingediend tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder. *Zie verder sub 1.3*
- Zienswijze 33 *is te laat ingediend hetgeen blijkt uit de poststempel en is derhalve niet-ontvankelijk.*

Met uitzondering van zienswijze 2 van waterschap De Dommel zijn de zienswijzen ongegrond. De zienswijzen leiden niet tot gewijzigde vaststelling van het plan. Naar aanleiding van de opmerkingen van het waterschap wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangepast overeenkomstig bijlage 3 - Staat van wijzigingen. Aangezien de aanpassing alleen betrekking heeft op de toelichting en verder geen rechtsgevolgen heeft ten aanzien van de regels en/of verbeelding behoeft het bestemmingsplan niet gewijzigd te worden vastgesteld.

Voor een volledig overzicht van de zienswijzen en de reactie van de gemeente op de zienswijzen wordt verwezen naar bijlage 2 - Nota van zienswijzen.

1.3. Er is een hogere waarde vastgesteld voor weg- en railverkeerslawaaï.

Het bestemmingsplan maakt het realiseren van woningen die geluidgevoelig zijn mogelijk. Deze woningen liggen binnen de geluidzone van de Koningsoordlaan en de spoorlijn Tilburg – Den Bosch. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï en de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaaï wordt overschreden ter plaatse van de woningen. Uit de akoestische berekeningen blijkt dat de maximaal optredende geluidbelasting voor wegverkeerslawaaï 54 dB en voor railverkeerslawaaï 68 dB bedraagt. Op grond van het bepaalde in artikel 110a van de Wet geluidhinder heeft het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde vastgesteld. De maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt 63 dB en voor railverkeerslawaaï 68 dB. Maatregelen aan de bron om de geluidsbelasting terug te brengen zijn redelijkerwijs vanuit financieel, landschappelijk en stedenbouwkundig

oogpunt niet realistisch en wenselijk. Het vaststellen van een hogere grenswaarde is mogelijk omdat voldaan wordt aan het hogere waardenbeleid van de gemeente.

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde heeft gelijk met het ontwerpbestemmingsplan voor de periode van zes weken ter visie gelegen. Tegen het ontwerp hogere grenswaardenbesluit is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is door het college als bevoegd gezag behandeld en ongegrond verklaard. Het besluit is in mandaat vastgesteld.

1.4. De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot aanpassingen.

Op 7 april 2020 heeft Tiwos de omwonenden, sportverenigingen op sportpark Rauwbraken, projectontwikkelaar Van der Weegen en concessiehouder Heijmans Vastgoed, die beiden percelen in eigendom hebben in het gebied, en de Dorpsraad uitgebreid schriftelijk ingelicht over het plan. Vanwege de coronacrisis heeft de omgevingsdialoog schriftelijk plaats gevonden en is tevens de gelegenheid geboden om schriftelijk en mondeling reacties in te dienen. Door een omwonende zijn enkele vragen gesteld met betrekking tot de verkeerssituatie, de aanwezige bomen en de procedure van het bestemmingsplan. De vragen van de bewoner zijn door Tiwos zowel schriftelijk als mondeling/telefonisch beantwoord. Zowel de vragen als de reactie van Tiwos zijn opgenomen in het verslag van de omgevingsdialoog en is als bijlage opgenomen in de toelichting van het plan. De omgevingsdialoog heeft geen aanleiding gegeven voor aanpassingen aan het plan.

Gezien de in acht te nemen Covid-19 maatregelen heeft geen fysieke bijeenkomst plaats kunnen vinden doch heeft Tiwos de mogelijkheid geboden om eventuele vragen en opmerkingen zowel schriftelijk als mondeling te kunnen beantwoorden.

1.5. Er kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Voor wat betreft het sportpark is gebruik gemaakt van de 'VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering' en is onderzoek verricht naar stemgeluid van bezoekers van de sportvelden en de veldverlichting. Uit het onderzoek blijkt dat het geluid afkomstig van de sportvelden niet hoger is dan 50 en 45 dB per sportvereniging respectievelijk in de dag- en avondperiode. Het maximale geluid-niveau bedraagt 65 dB. Per gevel is ook de verlichtingssterkte en lichtintensiteit berekend. Uit het onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de richtlijn lichthinder van de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV).

Gelet op de onderzoeken kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening..

1.6. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedgebied van het spoorlijn Tilburg - Den Bosch. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Er is een verantwoording externe veiligheid opgesteld die met de Brandweer is gecommuniceerd en onderdeel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de verantwoording van het groepsrisico.

1.7. Er worden geen beschermwaardige bomen gekapt en het plan biedt ruimte aan nieuw groen.

Volgens de boomwaardekaart van de gemeente staat binnen het plangebied één beschermwaardige boom. Binnen het bestemmingsplan is een regeling opgenomen ter bescherming van deze boom. Tiwos streeft ernaar om de overige bomen binnen het plangebied zoveel als mogelijk te handhaven en in te passen in het plan. Voor de te kappen bomen kan een kapvergunning worden aangevraagd. Op grond van de Bomenverordening gemeente Tilburg 2017 wordt hiervoor een compensatie geëist. Met een nog op te stellen inrichtingsplan worden door Tiwos nieuwe bomen geplant binnen het toekomstig openbaar gebied.

1.8. Het plan voorziet in de parkeerbehoefte en leidt niet tot extra parkeerdruk.

De ontwikkelingen moeten voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente Tilburg. Nieuwe ontwikkelingen in dit gebied moeten voldoen aan de, op dat moment, vastgestelde parkeernormen. Voor het programma zijn de meest recent vastgestelde parkeernormen voor zone C van toepassing zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Tilburg 2017. In de inrichtingstekeningen zijn in totaal 35 parkeerplaatsen op (toekomstig) openbaar gebied opgenomen. De berekening naar de parkeerbehoefte wijst uit dat voldaan wordt aan de parkeereis, zowel voor bewoners als bezoekers.



1.9. Het plan voldoet aan het gemeentelijk woningbouwbeleid.

De planlocatie De Kraan 37 betreft een dorpsontwikkeling bestaande uit 25 aaneengesloten woningen, 1 vrijstaande woning en het omzetten van een bestaande vrijstaande bedrijfswoning naar 'gewone' woning. In het plan is rekening gehouden met de woonmilieu(differentiatie)opgave, in dit geval het voorzien in de vraag naar Dorps wonen. Deze ontwikkeling levert een bijdrage aan de woningbouwopgave van de gemeente Tilburg.

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

Op grond van artikel 7.17 Wet milieubeheer moet de gemeente bij de voorbereiding van dit besluit beslissen of een milieueffectrapport (Mer) moet worden gemaakt. Een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals de bouw van woningen, is m.e.r.-plichtig indien het bepaalde drempelwaarden overschrijdt. Dat is in deze niet het geval, zodat het opstellen van een m.e.r. niet aan de orde is. Verder blijkt uit de milieu-onderzoeken en de opgestelde aanmeldnotitie dat er geen sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Verder zijn binnen het plangebied geen Natura2000 of NNN-gebieden aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarom geen direct effect op de Natura2000- of NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen is gelegen op een afstand van ca. 2,5 km van het plangebied. Met een AERIUS-berekening is aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura2000-gebieden.

2.1. Het kostenverhaal is op een andere wijze geregeld.

Vaststelling van een exploitatieplan is niet vereist, omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, zoals vermeld onder 'Kosten en dekking'.

3.1. Door toepassing van de Crisis- en herstelwet wordt de verdere procedure versneld.

De Crisis- en herstelwet is van toepassing omdat het plan de bouw van meer dan 11 woningen regelt. Het van toepassing verklaren van de Crisis- en herstelwet heeft als voordeel dat alle beroepsgronden direct in een beroepsschrift moeten worden opgenomen en ook niet kunnen worden aangevuld na afloop van de beroepstermijn. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Dit leidt tot versnelling van een mogelijke beroepsprocedure.

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. Een bijdrage aan het fonds Reserve Bovenwijkse Voorzieningen door de initiatiefnemer maakt daar onderdeel van uit en is betaald. Daarnaast is met initiatiefnemer een overeenkomst tegemoetkoming planschade gesloten, zodat eventueel uit te keren tegemoetkomingen in planschade ten laste komen van de initiatiefnemer. 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. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten gedekt. Gelet op het voorstaande is het plan economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 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. Indieners van een zienswijze krijgen persoonlijk bericht. Het bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Koningsoord Berkel-Enschot 2017, 1e herziening (De Kraan 37)'.
Link naar het digitale [ontwerpbestemmingsplan >>](#)
2. Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Koningsoord Berkel-Enschot 2017, 1e herziening (De Kraan 37)'.
3. Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Koningsoord Berkel-Enschot 2017, 1e herziening (De Kraan 37)'.

Tilburg, 12 oktober 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

de secretaris,

de burgemeester,



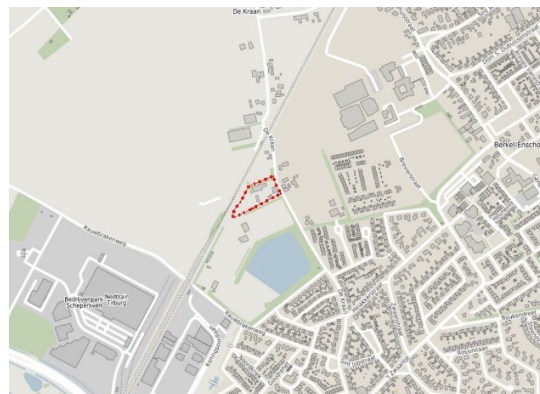
Overzicht bouwplan



luchtfoto plangebied



Plangebied Tilburg



plangebied Berkel-Enschot



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Koningsoord Berkel-Enschot 2017, 1e herziening (De Kraan 37)' vast te stellen waarmee de bouw van 26 woningen en de omzetting van een bedrijfswoning naar een 'gewone' woning mogelijk wordt gemaakt en daarmee conform bijlage 2 "Nota van zienswijzen":
 - zienswijze 2 gegrond te verklaren;
 - zienswijze 3 tot en met 32 ongegrond te verklaren;
 - zienswijze 33 niet-ontvankelijk te verklaren;
 - de wijzigingen vast te stellen, zoals die zijn opgenomen in de bij dit voorstel gevoegde bijlage 3 "Staat van wijzigingen";
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Verklaren dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 december 2021.

de griffier,

voorzitter,