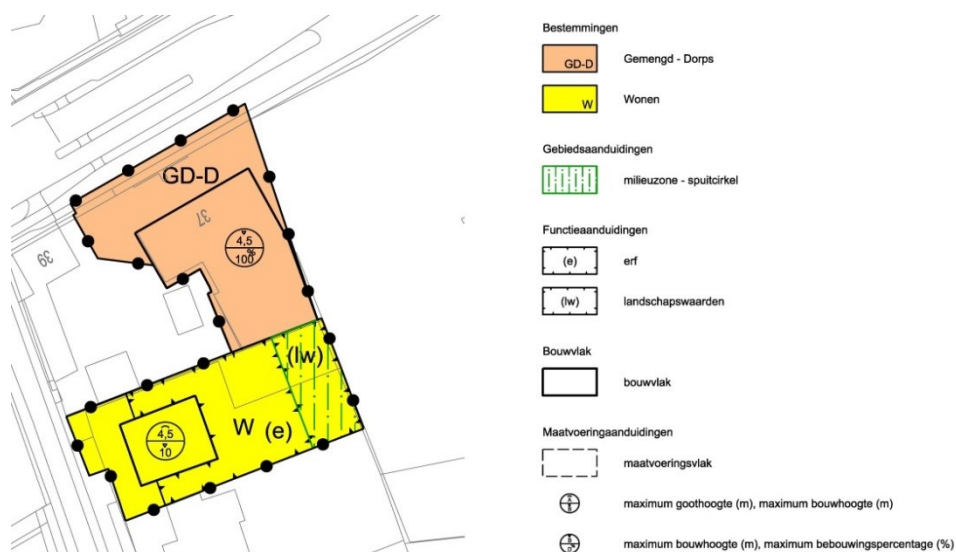




Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Enschoot 2008, 10^e herziening (Streepstraat 1a)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van 1 woning aan de Streepstraat 1a te Berkel-Enschoot. Aan de Streepstraat wordt een bouwvlak op het perceel gelegd, waarbinnen de woning kan worden opgericht. Om deze woning mogelijk te maken wordt in dit bestemmingsplan de bestemming van het aansluitende perceel aan de Bosscheweg 37 gewijzigd van 'bedrijf' naar 'gemengd-dorps'.



Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 9 september 2019 tot en met maandag 21 oktober 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is 1 zienswijze binnengekomen.

Voorstel

1. Vaststellen van het bestemmingsplan 'Enschoot 2008, 10^e herziening (Streepstraat 1a)'.
2. De zienswijzen ongegrond verklaren.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1.1. De bouw van 1 extra woning in deze straat past in het straatbeeld

Met dit bestemmingsplan wordt 1 vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Deze woning sluit aan bij de reeds eerder mogelijk gemaakte 5 woningen in deze straat. Om de woning aan de Streepstraat mogelijk te maken wordt de bestemming van het perceel aan de Bosscheweg 37 (waar nu een meubelwinkel is gevestigd) gewijzigd van 'bedrijf' naar 'gemengd-dorps'. Met de eigenaar van dit perceel heeft de initiatiefnemer privaatrechtelijk afspraken gemaakt om de bestemming van zijn perceel te wijzigen. Hierdoor zijn er voor deze woning geen milieubelemmeringen meer. De bestemming 'gemengd-dorps' is daarnaast beter passend in dit gemengde woongebied.

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

De initiatiefnemer heeft het voornemen tot het ontwikkelen van deze woning aan de omwonenden kenbaar gemaakt middels een informatiebrief. Hierop zijn geen reacties gekomen.

1.3. Er worden geen bomen gekapt en er is voldoende ruimte op het perceel voor de benodigde parkeerplaatsen
Op het perceel zijn geen waardevolle of monumentale bomen aanwezig. In de Streepstraat staan potentieel waardevolle bomen. Deze bomen blijven allen in tact. Op het perceel is voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen aan te leggen.

1.4. Op een gedeelte van het perceel vindt landschappelijke inpassing voor de naastgelegen woningen plaats
Aan de achterzijde van het perceel ligt een strook met de aanduiding 'landschapswaarden'. Dit gedeelte van het perceel wordt ingericht met landschappelijke inpassing. Deze is nodig voor de naastgelegen woningen. Voor deze woningen, die door dezelfde initiatiefnemer zijn ontwikkeld, is recent het bestemmingsplan herzien. Er is toen een overeenkomst kwaliteitsverbetering landschap gesloten waarin is opgenomen dat de landschappelijke inpassing (die dus ook gedeeltelijk op dit perceel ligt) dient te worden aangelegd en in stand moet worden gehouden.

1.5. Er is een hogere grenswaarde vastgesteld

Vanwege te hoge geluidbelasting op de gevel van de woning ten gevolge van wegverkeer is het noodzakelijk hogere grenswaarden vast te stellen. Voor railverkeer is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de maximale waarde waarvoor ontheffing kan worden verleend niet wordt overschreden. Het besluit hogere grenswaarden geluid is bij mandaat vastgesteld.

1.6. Het groepsrisico kan worden verantwoord

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoortraject Tilburg - Vught, Tilburg - Boxtel en Breda - Tilburg en de Rijkswegen A65/N65 en de A58. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. De raad accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico.

2.1. Er is 1 zienswijze op het plan ingediend

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 9 september 2019 tot en met 21 oktober 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Binnen deze periode is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ingediend en zodoende ontvankelijk. Hierna volgt een zakelijke samenvatting van de ingekomen zienswijze en het standpunt van de gemeente hierover. In verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens is de zienswijze geanonimiseerd weergegeven.

Zienswijze eigenaar/bewoner Streepstraat 1b

Reclamant is woonachtig op het perceel naast de nieuwe ontwikkeling en heeft zijn woning hier kort geleden gebouwd. Reclamant geeft aan dat de nieuwe woning een niet al te hoge nokhoogte mag krijgen, aangezien zijn woning dan in het niet valt. Een andere optie die reclamant aangeeft is het terugleggen van het bouwvlak van 5 naar 9 meter gerekend vanaf voorste perceelgrens.

Reactie gemeente:

De bouwmogelijkheden van het perceel zijn gebaseerd op de bouwmogelijkheden in het naastgelegen bestemmingsplan voor de bouw van 5 woningen, waar de woning van reclamant onderdeel van uitmaakt. De maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 10m en de minimale afstand van het bouwvlak tot de voorste perceelgrens van minimaal 5m is hetzelfde als op het naastgelegen perceel. Reclamant heeft bij de bouw van zijn woning geen gebruik gemaakt van de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en heeft een bungalow met een hoogte van 3,80m gebouwd. Dit is echter geen reden om de bouwmogelijkheden op het naastgelegen perceel te beperken. Wij zijn van mening dat de genoemde goot- en bouwhoogte passend zijn binnen de gewenste woningtypologie van deze strook, namelijk vrijstaande woningen met een landelijk karakter. Het terugleggen van het bouwvlak ten opzichte van de voorste perceelgrens zou enkel tot doel hebben de woning van reclamant beter in het zicht te krijgen. Stedenbouwkundig is hier geen enkele reden toe.

Conclusie

Er is geen aanleiding de bouwmogelijkheden op het perceel aan te passen. De zienswijze is ongegrond.

4.1. Vervroegde bekendmaking is gewenst

Omdat het plan gewijzigd wordt vastgesteld moet 6 weken worden gewacht voordat het vastgestelde plan ter inzage mag. Als gedeputeerde Staten van Noord-Brabant akkoord gaat met vervroegde publicatie kan een tijdswinst van tenminste twee tot maximaal 5 weken worden behaald.

Kosten en dekking

Doordat met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst is gesloten, is het verhaal van kosten die de gemeente moet maken 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. Ten behoeve van de kosten voor de landschappelijke inpassing is in het kader van een eerder bestemmingsplan reeds een overeenkomst gesloten.

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 Gemeenteblad, 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 Enscht 2008, 10e herziening (Streekstraat 1a)', bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
2. Link naar het [digitale ontwerpplan >>](#)

Tilburg, 19 november 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 'Enschoot 2008, 10^e herziening (Streepstraat 1a)' vast te stellen.
2. De zienswijzen ongegrond te verklaren.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 december 2019.

de griffier,

voorzitter,