

Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan Enschootsebaan-Zuid (woningbouw)

Aanleiding

Ten westen van de kern Berkel-Enschoot, naast de N261 ligt het gebied 'Enschootsebaan- zuid'. Dit is het laatste deelgebied van de grote ontwikkeling 'Overhoeken' in Berkel-Enschoot. Het gebied wordt ontwikkeld als woonwijk. Een gedeelte van dit plan (circa 60 woningen) is al gerealiseerd op basis van een eerdere planologische procedure. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van circa 150 woningen mogelijk gemaakt. De afgelopen periode hebben er twee ontwikkelingen plaatsgevonden waardoor nu een nieuw bestemmingsplan nodig is: (1) er is duidelijkheid over het omgaan met de zone veroorzaakt door de hoogspanningsleidingen in het gebied en (2) het is partijen gelukt locatie De Kroon te verwerven. Als resultante hiervan wensen de partijen ook een plan met een ander woningbouwprogramma tot ontwikkeling te laten komen dan eerst voorzien.



Luchtfoto en mogelijke verkaveling



Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Het bestemmingsplan heeft tot doel woningen in het gebied Enschootsebaan mogelijk te maken.

Voorstel

1. het bestemmingsplan "Enschootsebaan-Zuid (woningbouw)" vaststellen en daarmee de ingekomen zienswijzen gegrond dan wel ongegrond verklaren overeenkomstig de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren;
3. geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Het gaat om een wenselijk initiatief.

Het plan 'Overhoeken' dateert uit 2008. Naar aanleiding van verschillende veranderde inzichten is er voor het westelijke deel een nieuw plan gemaakt en is het oostelijk deel aangepast naar de inzichten van nu. De

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: David van Dun, telefoon (mobiel) 06-50081360

Overhoek hoort bij Berkel-Enschot. Het is dorps wonen in een stedelijke regio. Het woningbouwprogramma heeft een dorps mix tussen rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. In het oostelijke deel van het plangebied is de infrastructuur al aangelegd en zijn op veel plekken al woningen gebouwd. Die bestaande opzet is uitgangspunt voor dit plan. Voor een verdere beschrijving van de opzet van het plan wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan.

1.2. Er is duidelijkheid en acceptatie bij de ontwikkelende partijen over het omgaan met de hoogspanningsleidingen.

Na een gerechtelijke procedure, aangespannen door de ontwikkelende partijen, is de gemeente op nagenoeg alle punten in het gelijk gesteld. Dit maakt dat er nu duidelijkheid is hoe de partijen om moeten gaan met de zones behorende bij de hoogspanningsleidingen (zakelijk rechtstrook en magneetveldzone). Ook heeft de gerechtelijke uitspraak acceptatie van deze zones bij de partijen opgeleverd. Het proces heeft hierdoor wel veel vertraging opgeleverd.

1.3. De gemeente is akkoord met een nieuw stedenbouwkundig plan en woningbouwprogramma.

De ontwikkelende partijen hebben de gemeente verzocht om een nieuw programma toe te staan in het plangebied. Enerzijds omdat locatie De Kroon daadwerkelijk verworven is door één van de partijen. En anderzijds doordat vanwege voortschrijdend inzicht in de woningbouwbehoefte in Berkel-Enschot er behoefte is aan een ander woningbouwprogramma dan dat een paar jaar geleden was voorzien.

1.4. De omgevingsdialoog is zorgvuldig doorlopen.

Op 27 maart 2019 is er een informatieavond gehouden voor omwonenden. Daarbij waren circa 110 geïnteresseerden aanwezig. Er is een toelichting gegeven op het plan. Tijdens de avond zijn veel reacties ontvangen. De gestelde vragen gingen met name over de bestemmingsplanprocedure, de planning van verkoop en bouw, verkeer rond de school en de hoogspanningsverbinding.

1.5. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Deze leiden beperkt tot aanpassing van het plan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van maandag 13 juli 2020 tot en met maandag 24 augustus 2020 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Hiervan is door zes personen/instanties gebruik gemaakt. Voorgesteld wordt om met enkele zienswijzen (gedeeltelijk) in te stemmen. Verwezen wordt naar de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

1.6. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoortraject Breda - Tilburg - Vught, N261, A65 en A58. Personen in het plangebied worden aan een externe veiligheidsrisico blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van deze risicobron is de verantwoordingsplicht ingevuld. De raad is het bevoegd gezag om bij de vaststelling de externe veiligheidsrisico's te accepteren en de verantwoording voor het groepsrisico te nemen.

1.7. Er kan medewerking worden verleend ondanks het geitenmoratorium.

De provincie Noord-Brabant heeft naar aanleiding van een onderzoek van het RIVM op 7 juli 2017 in de verordening Ruimte een geitenmoratorium opgenomen. Dit moratorium houdt in dat geitenhouderijen in beginsel niet mogen uitbreiden, als binnen een straal van 2 kilometer rondom het bedrijf woningen van derden aanwezig zijn. De provincie heeft geen beleidsregels gesteld inzake het realiseren van nieuwe gevoelige objecten (zoals woningen) binnen deze straal. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient hierover echter wel een afweging plaats te vinden.

Het plangebied ligt binnen 2 kilometer van een geitenhouderij in Heukelom. De hindercontouren van de geitenhouderijen in Heukelom liggen over een groot aantal bestaande woningen: het zuiden van de kern Berkel-Enschot ligt binnen de 2 km en ook zijn er diverse meer verspreid liggende woningen binnen deze afstand aanwezig – deels ook dicht bij de geitenhouderijen dan het plangebied.

Het project betreft een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, echter in bestaand stedelijk gebied. Ondanks dat dienen de gezondheidsrisico's omtrent geitenhouderijen afgewogen te worden. De huidige gezondheidsrisico's

voor bestaande woningen binnen een straal van 2 kilometer worden vooralsnog aanvaard. De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is van dusdanige omvang, en op meer dan 1 km gelegen van de geitenhouderij waardoor risicogetallen niet precies te duiden zijn. Echter wonen er momenteel binnen de straal van 2 kilometer een dusdanig aantal mensen dat met de toevoeging van deze woonwijk geen sprake is van een significante toename van het aantal bewoners binnen de 2 km cirkel in stedelijk gebied.

Op 24 juni 2019 heeft er overleg plaatsgevonden met de GGD. Afgesproken is om een aparte paragraaf in de toelichting van het bestemmingsplan te wijden aan het geitenmoratorium en de gevolgen voor het plan.

1.8. Er is een hogere grenswaarde vastgesteld.

Uit een uitgevoerd akoestisch onderzoek blijkt, dat de in de Wet geluidhinder opgenomen voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai ter plaatse van een deel van de beoogde woningen wordt overschreden. Vandaar dat voor het beoogde bouwplan een hogere waarde-besluit kan worden genomen. In dit besluit is als voorwaarde opgenomen, dat de woningen over een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte moeten beschikken. Hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd en is, ondanks de relatief hoge geluidbelasting, sprake van een 'goede ruimtelijke ordening'. Daarnaast wordt als voorwaarde gesteld dat bij de aanvraag WABO bouwen een gevelweringsrapport wordt overlegd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2012. Er is inmiddels hogere grenswaarden vastgesteld.

2.1. Er kan tijdwinst worden gehaald met een versnelde bekendmaking.

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Omdat bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp wordt het besluit tot vaststelling 6 weken na de vaststelling bekendgemaakt. Dit in verband met de mogelijkheid van een reactieve aanwijzing van de Minister van Infrastructuur en Milieu (I&M) en/of van het college van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant (GS). In de wet is bepaald dat indien geen provinciale en/of nationale belangen worden geraakt met de gewijzigde vaststelling aan GS en het ministerie I&M kan worden verzocht om toestemming om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren. Voornoemd ministerie heeft bericht dat voor plannen die geen nationale belangen raken een verzoek daartoe achterwege kan blijven. De raad dient te besluiten over het verzoek om eerder te publiceren. Omdat er geen sprake van is dat het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan strijdig is met de provinciale en/of nationale belangen is het onnodig om voor de bekendmaking deze lange termijn af te wachten. Aangezien de ontwikkelaar spoedig van start wil gaan en zodoende enkele weken tijdwinst gehaald kunnen worden, wordt geadviseerd om GS te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

3.1. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Omdat het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd (zie paragraaf kosten en dekking).

Risico's

Er zijn zienswijzen ingediend. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan in beroep worden gegaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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.

De gemeente heeft met de ontwikkelaars in 2007 een concessieovereenkomst gesloten. In aanvulling daarop is in 2012 een aanvullende overeenkomst tussen partijen aangegaan. Deze combinatie is een anterieure grondexploitatieovereenkomst als bedoeld in 6.24 Wro, waarin het kostenverhaal (anderszins) is geregeld. Deze afspraken zijn voor het zuidelijke gebied (voor zover nog niet gerealiseerd) in een aantal opzichten achterhaald. Bovendien dekken de afspraken over het kostenverhaal de gemeentelijke kosten niet meer volledig. Er is (her)onderhandeld over oude en additionele afspraken, waaronder de betaling van een additionele exploitatiebijdrage door ontwikkelaars. De aanvullende anterieure overeenkomst is afgerond.

Daarnaast is met ontwikkelaars een overeenkomst tegemoetkoming planschade gesloten, zodat eventueel uit te keren tegemoetkomingen in planschade ten laste komen van de ontwikkelaars. De gemeentelijke kosten die gemaakt worden zijn de plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan en toetsing van inrichtingsplan en verkavelingsplan. Hiervoor zijn bij de ontwikkelaars leges in rekening gebracht. Deze zijn betaald.

Gelet op het voorstaande is het plan economisch uitvoerbaar.

In de overeenkomst 2007 is er overeenstemming bereikt over de afkoop van verschillende kosten waaronder een Bijdrage bovenwijkse voorzieningen. De afdracht van deze bijdrage loopt mee met de betalingen van de exploitatiebijdrage.

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.

Bijlagen

- Bestemmingsplan "Enschotsebaan-Zuid" bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
Link naar het digitaal [bestemmingsplan Enschtsebaan-zuid \(Woningbouw\) >>](#)

Tilburg, 9 februari 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, David van Dun, telefoon (mobiel) 06-50081360

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

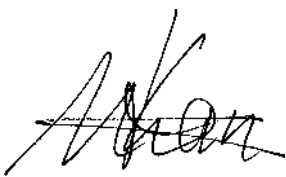
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. het bestemmingsplan "Enschotsebaan-Zuid (woningbouw)" vast te stellen en daarmee de ingekomen zienswijzen gegrond danwel ongegrond te verklaren overeenkomstig de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 maart 2021.

de griffier,



voorzitter,

