



Raadsvoorstel Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Udenhout 2008, 7^e herziening (Berk&Hout) en beeldkwaliteitplan

Aanleiding

Triborgh Gebiedsontwikkeling heeft op 30 april 2020 een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend ten behoeve van de ontwikkeling van Berk&Hout, een uitbreidingslocatie aan de Udenhoutseweg gelegen direct ten zuiden van Udenhout. Het plan biedt ruimte aan circa 56 grondgebonden koopwoningen en 18 gestapelde sociale huurwoningen (zorgwoningen), i.e. een aandeel van circa 24% aan sociale huurwoningen. Onderaan dit raadsvoorstel is een luchtfoto te vinden van het plangebied en een vogelvlucht impressie van het stedenbouwkundig plan.

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere waarden, de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning en het beeldkwaliteitplan hebben ter inzage gelegen van 1 augustus tot en met 12 september 2022. Er zijn 7 zienswijzen ingekomen, afkomstig van 9 verschillende adressen in de buurt van het plangebied. Twee zienswijzen zijn tevens gericht tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

De ontwikkeling van Berkenhout levert een bijdrage aan de doelstellingen ten aanzien van betaalbare en toekomstbestendige nieuwe woningen in een klimaatbestendige leefomgeving, zoals benoemd in het coalitieakkoord 'Meer voor elkaar' gemeente Tilburg 2022-2026.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Udenhout 2008, 7^e herziening (Berkenhout), dat woningbouw mogelijk maakt, gewijzigd vaststellen en daarmee:
 - a. de ingebrachte zienswijzen met nummer 1 deels gegrond en deels ongegrond verklaren, overeenkomstig de nota van zienswijzen in bijlage 2;
 - b. de ingebrachte zienswijzen met nummer 2, 3, 4, 5, 6 en 7 ongegrond verklaren, overeenkomstig de nota van zienswijzen in bijlage 2;
 - c. de wijzigingen vaststellen conform de staat van wijzigingen in bijlage 3.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.
4. De Crisis- en Herstelwet van toepassing verklaren.
5. Het beeldkwaliteitplan Berk&Hout in bijlage 4 vaststellen.

Argumenten

1.1. Het bestemmingsplan draagt in kwantitatieve en kwalitatieve zin bij aan vervulling van de gemeentelijke woningbouwopgave.

Berk&Hout biedt ruimte aan circa 56 grondgebonden koopwoningen en 18 sociale huurwoningen. Voor fase 1 (het meest noordelijk gelegen woongebied) is reeds een bouwplan ontwikkeld voor 23 grondgebonden koopwoningen. Fase 2 en 3 zullen later tot ontwikkeling komen. Om die reden is het exacte aantal woningen nog niet bekend. Er wordt een aandeel van tenminste 20% sociale huurwoningen behaald. Dit is in overeenstemming met de Woonagenda 2020 – 2025. In het coalitieakkoord "Meer voor elkaar" 2022-2026 is als doel gesteld dat tenminste 35% van de nieuwbouw moet bestaan uit sociale huur en lage middenhuur. Hier wordt niet aan voldaan, doordat dit project een lange voorbereidingstijd heeft gekend en afspraken over het aandeel sociale huur reeds waren gemaakt.

In kwalitatief opzicht levert Berk&Hout een bijdrage aan de behoefte naar wonen in een dorps woonmilieu. Het initiatief kenmerkt zich door een landgoedachtige opzet, waarbij ruimte is voor bewonerscollectieven. Gecombineerd met het inspelen op de plaatselijke behoefte aan meer levensloopgeschikt wonen, leveren deze

woningen een gewenste aanvulling op de al geplande woningbouwdifferentiatie in dorpse context aan de rand van Udenhout.

1.2. Het plan is stedenbouwkundig en landschappelijk goed ingepast.

Bij dit plan is gekozen voor een opzet met drie compacte woonerven. Door de woningen te clusteren in erven blijft er veel ruimte voor het landschap. Hierdoor voelt Berk&Hout niet aan als een uitbreiding van het dorp Udenhout, maar als een doorvertaling van het oorspronkelijke nederzettingsspatroon. Door de open opzet worden de aanwezige landerijen aan de overzijde van de Udenhoutseweg het gebied in getrokken. Deze landerijen kenmerken zich door een wijds, open veld, met greppels en houtwallen als barrières. Het karakter van de landerijen is hetzelfde als het omringende coulissenlandschap.

De nieuwe woonerven zijn een afgeleide van de boerenerven uit de omgeving. Ze worden gekenmerkt door een opzet met één hoofdhuis en drie of vier ondergeschikte volumes. Het hoofdhuis is georiënteerd op de Udenhoutseweg en markeert de entree van het erf. De andere volumes zijn juist georiënteerd op het erf en hebben verwantschap met stoere, agrarische volumes als schuren en loodsen. De woningen staan groepsgewijs opgesteld rondom een collectief erf. Dit erf is perfect om op te spelen of samenkomsten te organiseren. De bewoners delen deze ruimte, waardoor het erf bijdraagt aan onderlinge betrokkenheid. Het erf heeft een stenig karakter aangevuld met groen en een enkele boom. Voortuinen zijn er niet, wel kunnen woningen een strook hebben in de vorm van een stoep, veranda of met andere vormgeving, zodat de erven een uniforme uitstraling krijgen.

Voor dit plan is het van belang dat de overgangen tussen bebouwing, erf en landschap verzorgd worden ingericht, bijvoorbeeld in de vorm van natuurlijke, groene overgangen die zorgen dat de woningen in het landschap staan zonder een harde grens ertussen in de vorm van harde erfscheidingen. Dit wordt gewaarborgd door middel van een landschapsplan en een beeldkwaliteitplan (zie bijlage 4), dat onderdeel zal uitmaken van de Welstandsnota.

1.3. Het plan past in de in voorbereiding zijnde visie voor de Oostflank Stedelijke Regio Breda-Tilburg.

Het woningbouwinitiatief Berk&Hout, gelegen aan de zuidrand van Udenhout, is gestart in 2016, als resultante van een woningbouwverkenning in de jaren daarvoor. Vanwege de landschappelijke ligging aan de zuidrand van Udenhout - en daarmee in het tussengebied tussen de dorpen Berkel-Enschot - is er vanaf het begin van dit initiatief uitgegaan van een uitgesproken landschappelijke opzet van deze ontwikkeling.

De woningbouw wordt geconcentreerd in drie gezamenlijke erven rondom een open middengebied dat een relatie houdt met de open es ten zuiden van Udenhout. De nieuwe bebouwing wordt tegen- of dichtbij bestaande bebouwing gesitueerd. De landschappelijke opzet van het plan, de landschappelijke ontwikkeling in- en rondom de erven, alsmede de diversiteit in de woningbouwprogrammering wordt daarmee goed geïntegreerd in de bredere gebiedsontwikkeling 'Oostflank SRBT'.

1.4. In de planvorming is rekening gehouden met het gemeentelijke bomenbeleid.

De volledige beschermwaardige eikenlaan langs de Udenhoutseweg (ecowaarde) is in het voorliggende bestemmingsplan beschermd door middel van een verbod op bouwen, werken of werkzaamheden binnen een straal van 15 meter rondom de bomen. Hiervoor kan op grond van het bestemmingsplan wel een omgevingsvergunning worden verleend. Hoewel de bebouwing aan de noordzijde van het plan is geprojecteerd binnen de straal van 15 meter van de eikenlaan, is hiervoor geen boomeffectanalyse vereist. Tussen de geplande bebouwing en de beschermwaardige bomen ligt namelijk een greppel en de reële verwachting is dat de boomwortels niet voorbij de greppel zullen reiken. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient de ontwikkelaar wel een boombeschermingsplan aan te leveren en worden nadere afspraken gemaakt over de bouw in relatie tot de eikenlaan. Als er gebouwd wordt vanaf de binnenterreinen van de geplande woonerven, zal dit niet conflicteren met bescherming van de bomen. Het is wel belangrijk om inzicht te krijgen in de opstelling van de bouwkransen en draaicirkels in relatie tot de bomen. Omdat de beoogde woningen ter plaatse bestaan uit maximaal één bouwlaag met kap, worden er geen problemen verwacht met de boomkronen. Voor de ontsluiting van het plangebied op de Udenhoutseweg zijn drie inritten nodig (waarvan één calamiteiteninrit). Bij het aanleggen van deze inritten houdt de ontwikkelaar rekening met de beschermwaardige bomenlaan, maar de verwachting is dat hiervoor wel twee beschermwaardige bomen moeten worden gekapt. De Bomenverordening 2021 is daarop van toepassing. Op bomen die buiten de bebouwde komgrens vallen is de Wet natuurbescherming van toepassing.

Naast de beschermwaardige eikenlaan zijn er ook niet-beschermwaardige bomen opgenomen op de boomwaardekaart langs de zuidzijde van het plangebied en een deel van de houtwal die haaks loopt op de Udenhoutseweg, door perceel nummer 5661. Deze bomen kunnen in basis worden ingepast in het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp en zijn om die reden opgenomen op de boomwaardekaart. De landschappelijke kwaliteiten van deze niet-beschermwaardige bomen zijn belangrijk voor de kwaliteit van het plan (landschappelijk wonen) en de omgeving. Daarom zijn ze ook opgenomen op deze boomwaardekaart.

1.5. Er is ruimschoots voldaan aan de verplichting om een omgevingsdialoog te voeren.

In de periode tussen 2016 en 2020 heeft de ontwikkelaar Triborgh diverse bijeenkomsten, overleggen en andere vormen van communicatie verzorgd over het project Berk&Hout, zowel met de dorpsraden, omwonenden en andere belanghebbenden in de omgeving, als met geïnteresseerden voor het project. Een overzicht en verslag van deze communicatiemomenten is te vinden in bijlage 16 van de toelichting. In 2016 hebben de eerste bijeenkomsten plaatsgevonden. Toen werd het appartementenprogramma als groot ervaren door de dorpsraden, geïnteresseerden en omwonenden.

In 2017 is in samenspraak met de gemeente besloten om de ontwikkeling in co-creatie met geïnteresseerden en omwonenden verder vorm te geven en is de stedenbouwkundige opzet in drie 'buurtschappen' tot stand gekomen. Volgens opgave van Triborgh was de verwachting van de dorpsraad dat dit concept draagvlak zou vinden bij de lokale bevolking.

In 2018 heeft een aantal bewoners van de Sportlaan aangegeven gebruik te maken van een achterpad dat uitkomt op het perceel waarop de ontwikkeling van Berkenhout is voorzien. Volgens Triborgh is er geen sprake van een recht van overpad. In het ontwerp is wel rekening gehouden met het gebruik van het achterpad en uiteindelijk is in 2020 met de gemeente afgesproken dat het parkeerterrein van fase 1 openbaar gebied blijft zodat de omwonenden van de Sportlaan de mogelijkheid behouden om hun percelen aan de achterzijde via het pad te ontsluiten op het openbaar gebied.

In 2018 heeft Triborgh samen met de co-creatie werkgroep de inrichting van het erf, de materialisatie van de woningen en het woonprogramma verder uitgekristalliseerd.

Naar aanleiding van een overleg met een afvaardiging van omwonenden in 2018 is de ligging van enkele inritten aangepast, is besloten om voor voetgangers en fietsers een aansluiting te maken op het pad richting de nabijgelegen rijhal en is er een groenstrook toegevoegd aan de noordzijde van het plangebied in verband met onderhoud van de bestaande haag.

Volgens opgave van de ontwikkelaar waren de reacties steeds positief.

1.6. Er is een hogere waarde vastgesteld voor wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï.

De voorkeursgrenswaarden van 48 dB en 55 dB voor respectievelijk weg- en railverkeerslawaaï worden plaatselijk overschreden. De maximaal optredende geluidbelasting bedraagt 52 dB ten gevolge van de Udenhoutseweg en 60 dB ten gevolge van het spoor. Aangezien het niet mogelijk is om de geluidbelasting terug te brengen tot onder de wettelijke voorkeursgrenswaarden, heeft het college op grond van het bepaalde in artikel 110a van de Wet hogere waarden vastgesteld van 52 dB en 60 dB. Het gemeentelijk geluidbeleid is van toepassing.

1.7. De ingebrachte zienswijzen zijn overwegend ongegrond en leiden niet tot een wezenlijke aanpassing van het plan.

Voor een volledig overzicht van de zienswijzen en de beoordeling daarvan wordt verwezen naar bijlage 2 - Nota van zienswijzen. De ingebrachte zienswijzen hebben hoofdzakelijk betrekking op de aanwezigheid van dassen in het plangebied en de verandering van het uitzicht en het karakter van de landelijke woonomgeving, in het bijzonder waar het gaat om het appartementengebouw van maximaal 13 meter hoog. Ook onderwerpen zoals verkeer, de omgevingsdialoog en privacy worden genoemd en enkele praktische opmerkingen over onderhoud en beheer. Naar aanleiding van één van de zienswijzen wordt de functieaanduiding 'verkeer' enigszins verruimd.

1.8. Er moet een ambtshalve wijziging worden doorgevoerd en een wijziging naar aanleiding van een zienswijze.

Als er na de ontwerpfase wijzigingen worden aangebracht op de verbeelding of in de regels van het ontwerpbestemmingsplan, dan moet het plan gewijzigd worden vastgesteld. Er is een discrepantie geconstateerd tussen de regels van het bestemmingsplan en de uitgangspunten in het beeldkwaliteitplan voor wat betreft de maximale goothoogte van het beoogde appartementengebouw. Dit dient in overeenstemming met elkaar te worden gebracht. Daarnaast wordt naar aanleiding van zienswijze 1 de functieaanduiding 'verkeer' enigszins verruimd om meer flexibiliteit te bieden voor de situering van een toekomstige ontsluiting richting de Zeshoevenstraat. In bijlage 3 - Staat van wijzigingen zijn de te wijzigen onderdelen opgenomen. Eventuele wijzigingen in de toelichting leiden niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het stikstofrapport in de bijlage bij de toelichting wordt vervangen door een nieuwe versie d.d. 30 januari 2023 met referentie 20221387.v10. Hierin is naast de gebruiksfase tevens de bouwfase beschouwd. De toelichting wordt aangevuld met de belangrijkste bevindingen en conclusies uit het nieuwe rapport en de constatering dat voor gebruiksfase noch bouwfase significante nadelige effecten zijn te verwachten op de Natura 2000-gebieden.

2.1. Het kostenverhaal is op andere wijze verzekerd.

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

3.1. Vervroegde bekendmaking kan een tijdswinst opleveren van enkele weken.

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeente formeel zes weken wachten met de terinzagelegging van het vastgestelde plan om de provincie de gelegenheid te geven kennis te nemen van de wijzigingen. Aangezien de provincie geen zienswijze heeft ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en met de voorgestelde wijzigingen ook geen provinciale belangen in het geding komen, kan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant om vervroegde bekendmaking worden gevraagd. Dit kan een tijdswinst opleveren van ongeveer twee tot vijf weken.

4.1. Door toepassing van de Crisis- en Herstelwet wordt de verdere procedure versneld.

De Crisis- en Herstelwet is van toepassing omdat het plan betrekking heeft op meer dan 11 woningen. Toepassing van de Crisis- en Herstelwet heeft o.a. tot gevolg dat alle beroepsgronden direct in het beroepsschrift moeten worden opgenomen. Het beroep wordt niet ontvankelijk verklaard als binnen de termijn geen gronden zijn ingediend. Daarbij kunnen beroepsgronden niet meer kunnen worden aangevuld na afloop van de beroepstermijn. Dit leidt tot versnelling van een eventuele beroepsprocedure.

5.1. Het beeldkwaliteitplan Berk&Hout zorgt voor een hoogwaardige stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.

In de Welstandsnota Tilburg 2017 is opgenomen dat voor ontwikkelingsgebieden een beeldkwaliteitplan kan worden opgesteld. Na vaststelling door de raad zal dit document fungeren als aanvulling op/wijziging van de Welstandsnota. Het zal worden gebruikt voor toetsing van de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van de woningontwerpen.

De ambitie voor Berk&Hout is om een onderscheidend woonmilieu te creëren waarbij de karakteristieken van het landschap worden behouden en versterkt. Het huidige agrarische gebruik wordt hier getransformeerd naar een bijzonder woonlandschap met veel ruimte voor natuur en recreatie. De ligging aan de rand van Udenhout, op de overgang tussen dorp en landschap, geeft het gebied een eigen en herkenbare beleving. Het stedenbouwkundig plan voor deze locatie sluit aan op het landschap en krijgt een weidse, landschappelijke invulling met drie nieuwe boerenerven. De erven en hun bebouwing zijn eigentijdse interpretaties van de hoeves die ook veel in de omgeving te vinden zijn. De boerenerven hebben een representatieve uitstraling richting zowel de erven als het landschap.

Achtereinden worden zo ontworpen dat deze het landschap niet verstoren. De parkeerplaatsen en achterzijden zo georiënteerd dat ze nauwelijks zichtbaar zijn. Deze oplossingen zorgen er voor dat het open landschap zo natuurlijk mogelijk blijft. De woningen zijn veelal rijwoningen, maar er zijn ook appartementen of tweekappers. Door middel van materialisering en plaatsing op het erf wordt een hoofd- en bijgebouw(en) gesuggereerd.

Kosten en dekking

Ten behoeve van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten heeft de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten, o.a. voor het verhaal van de bijdrage aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen en het verhaal van planschade. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan vast te stellen. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit hogere waarden, de omgevingsvergunning voor fase 1 en het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitplan worden bekend gemaakt in het Gemeenteblad. Tegen het bestemmingsplan, het besluit hogere waarden en de omgevingsvergunning kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitplan is niet vatbaar voor bezwaar- en/of beroep, omdat dit een beleidsregel betreft op grond van de Algemene wet bestuursrecht.

Het bestemmingsplan, het besluit hogere waarden en de omgevingsvergunning worden op zijn vroegst in april 2023 onherroepelijk, tenzij er beroep wordt ingesteld.

Bijlagen

1. [Digitaal ontwerpbestemmingsplan Udenhout 2008, 7^e herziening \(Berkenhout\)](#)
2. Nota van zienswijzen
3. Staat van wijzigingen
4. Beeldkwaliteitplan Berk&Hout

Tilburg, 22 november 2022

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



Luchtfoto plangebied



Vogelvlucht impressie stedenbouwkundig plan (bron: Beeldkwaliteitplan Berk&Hout Wissing B.V.). Hierin zijn ten behoeve van ecologische maatregelen nog enkele wijzigingen aangebracht ter plaatse van het meest zuidelijk gelegen woongebied. Dit is verwerkt op de verbeelding en in het landschappelijk inrichtingsplan behorend bij (ontwerp)bestemmingsplan.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

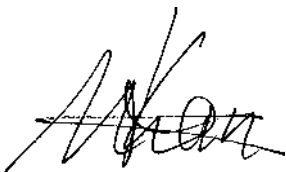
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Udenhout 2008, 7^e herziening (Berkenhout), dat woningbouw mogelijk maakt, gewijzigd vast te stellen en daarmee:
 - a. de ingebrachte zienswijzen met nummer 1 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, overeenkomstig de nota van zienswijzen in bijlage 2;
 - b. de ingebrachte zienswijzen met nummer 2, 3, 4, 5, 6 en 7 ongegrond te verklaren, overeenkomstig de nota van zienswijzen in bijlage 2;
 - c. de wijzigingen vast te stellen conform de staat van wijzigingen in bijlage 3.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.
4. De Crisis- en Herstelwet van toepassing te verklaren.
5. Het beeldkwaliteitplan Berk&Hout in bijlage 4 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 maart 2023.

de griffier,



voorzitter,

