

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Berkel 2008, 11^e herziening (Raadhuisstraat 52-54)

Aanleiding

Aan de Raadhuisstraat 52 te Berkel Enschoot is momenteel een garagebedrijf gevestigd. Naast dit garagebedrijf, aan Raadhuisstraat 54, is een horecabedrijf aanwezig. Samen met een braakliggend perceel aan Eikenboscheweg 16 wil een initiatiefnemer deze percelen herontwikkelen waarbij het bestaande horecapand omgezet wordt naar drie appartementen (netto twee, aangezien er al een bovenwoning aanwezig is), amovering van het bestaande garagebedrijf en nieuwbouw van 13 grondgebonden woningen, met inbegrip van ontsluitingsweg, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Achteraan dit raadsvoorstel zijn toegevoegd: luchtfoto's en enige tekeningen van het mogelijke bouwplan.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Het bestemmingsplan heeft tot doel woningen mogelijk te maken in het gebied aan de Raadhuisstraat 52, Raadhuisstraat 54 en aan Eikenboscheweg 16.

Voorstel

1. het bestemmingsplan "Berkel 2008, 11^e herziening (Raadhuisstraat 52-54) vaststellen, overeenkomstig de nota van ambtshalve wijzigingen
2. geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Het gaat om een wenselijk initiatief.

De ontwikkeling voorziet in het vervangen van een garagebedrijf en café in de kern Berkel-Enschoot door woningbouw. Verder wordt de woningvoorraad uitgebreid met 13 grondgebonden woningen en twee appartementen. De nieuwe woningen zijn met name geschikt voor senioren, waardoor in een actuele behoefte wordt voorzien.

1.2. De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot gewijzigd plan.

In november 2020 is ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialoog burgerparticipatie gevoerd. Vanwege Corona is er voor gekozen om omwonenden via een brief te informeren. In de brief is een toelichting gegeven op de aard en het doel van het bestemmingsplan. Daarnaast is de gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. Met de direct omwonenden is intensiever contact geweest. Ook is contact geweest met de dorpsraad. De ontvangen reacties zijn positief.

1.3. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van maandag 7 juni 2021 tot en met maandag 19 juli 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.4. Er zijn enkele ondergeschikte ambtshalve wijzigingen van de regels gewenst.

Door het gewenste bouwplan onder het bestemmingsplan te hangen, zijn enkele omissies aan het licht gekomen. De regels van het bestemmingsplan kunnen aangepast worden om dit te herstellen. Verwezen wordt naar de bijgevoegde nota ambtshalve wijzigingen.

1.5. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Op ongeveer 500 meter ten noordwesten van het plangebied is de spoorlijn Tilburg - 's-Hertogenbosch gelegen. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Omdat het bouwplan aan de Raadhuisstraat niet binnen 200 meter van een transportroute is gelegen, is het inzichtelijk maken van de hoogte en toename van het groepsrisico niet benodigd. Het invloedsgebied van toxische stoffen is wel over het bouwplan gelegen. Op basis van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes is wel een motivering opgesteld die ingaat op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De raad is het bevoegd gezag om bij de vaststelling de externe veiligheidsrisico's te accepteren en de verantwoording voor het groepsrisico te nemen

2.1. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

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

Risico's

N.v.t.

Kosten en dekking

Het onderhavige plan bevat een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitiewet (afdeling 6.2 van de Wro) is derhalve van toepassing. De initiatiefnemer heeft een factuur voor de leges voor een planherziening betaald. Daarnaast heeft de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst voor het verhaal van planschade en een exploitatieovereenkomst (inclusief vergoeding voor bovenwijkse voorzieningen en een bijdrage ter dekking van de kosten van de landschappelijke inpassing) gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan (in ontwerp) vast te stellen.

Vervolg

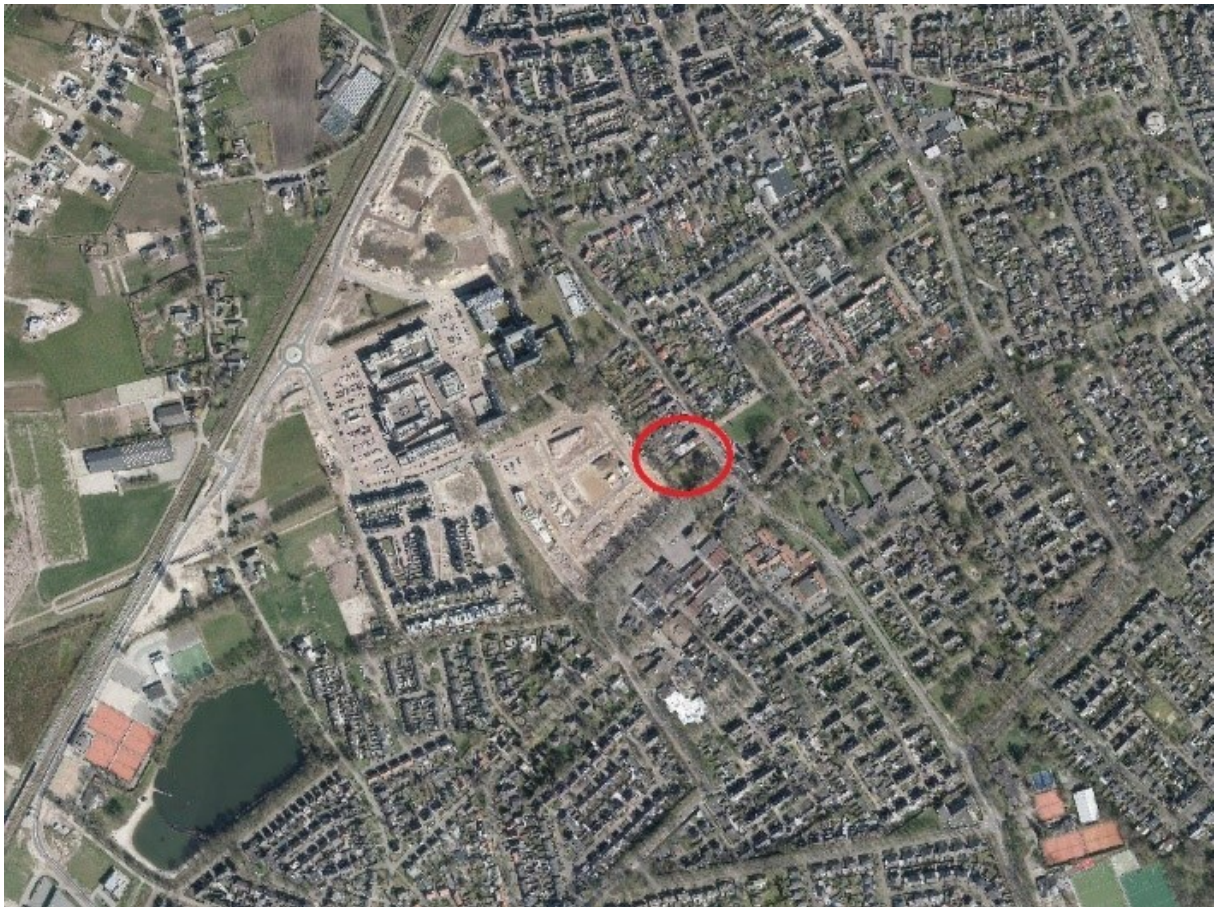
Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn.

Bijlagen

- Ontwerp bestemmingsplan 'Berkel 2008, 11e herziening (Raadhuisstraat 52-54)' bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
- Link naar het [digitaal ontwerpbestemmingsplan >>](#)

Tilburg, 7 september 2021

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



Luchtfotos



Mogelijk bouwplan



Mogelijk bouwplan



Mogelijk bouwplan



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

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

Besluit

1. het bestemmingsplan 'Berkel 2008, 11e herziening (Raadhuisstraat 52-54)' vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 september 2021.

de griffier,

plaatsvervangend voorzitter,

Nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Berkel 2008, 11^e herziening (Raadhuisstraat 52-54)"

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Berkel 2008, 11^e herziening (Raadhuisstraat 52-54)" heeft ter inzage gelegen van maandag 7 juni 2021 tot en met maandag 19 juli 2021. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingekomen. Door het gewenste bouwplan onder het bestemmingsplan te hangen, zijn enkele omissies aan het licht gekomen. De regels van het bestemmingsplan kunnen aangepast worden om dit te herstellen. Verwezen wordt naar de bijgevoegde nota ambtshalve wijzigingen.

2. Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan

Het plan wordt op de volgende onderdelen ambtshalve gewijzigd.

Aanpassingen regels:

Artikel 4.1.1.a

wonen, met dien verstande dat er sprake is van grondgebonden woningen waarbij uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;

wordt:

wonen, met dien verstande dat er sprake is van grondgebonden woningen waarbij uitsluitend vrijstaande, geschakelde en twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;

artikel 4.2.2.a

a. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'vrijstaand' zijn vrijstaand-geschakelde woningen toegestaan;

wordt:

a. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'vrijstaand' zijn vrijstaande en geschakelde woningen toegestaan;

Artikel 4.2.3.g

g. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient bij twee-aaneengebouwde woningen aan één zijde minimaal 3m te bedragen;

wordt:

g. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient bij twee-aaneengebouwde woningen en geschakelde woningen aan één zijde minimaal 3m te bedragen;

Artikel 4.2.4.c.2:

c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen in het erf mag niet meer dan bedragen dan:

2. 40% van het oppervlak van het erf met een maximum van 60m², indien de oppervlakte van het erf meer dan 50 m² en niet meer dan 500m² bedraagt;

wordt:

c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen in het erf mag niet meer dan bedragen dan:

2. 75% van het oppervlak van het erf met een maximum van 80m², indien de oppervlakte van het erf meer dan 50 m² en niet meer dan 500m² bedraagt;

Artikel 5.2.2.f komt te vervallen