

Verslag omgevingsdialoog
partiële herziening bestemmingsplan Oostkamer 2015
in de gemeente Tilburg

d.d. 28 april 2021

Aanleiding

Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte heeft een partiële herziening van het bestemmingsplan Oostkamer 2015 aangevraagd bij de gemeente Tilburg.

De partiële herziening van het bestemmingsplan heeft drie doelen:

1. Vervallen dubbelbestemming Archeologie.
2. Reparatie discrepantie aantal kavels (vrij en/of tae) tussen bestemmingsplan en oorspronkelijk verkavelingsplan.
3. Mogelijkheid om “driekapper” te verkopen als vrijstaande woning (vrij), twee-aan-een woningen (tae) of aaneengesloten woningen (aeg).

Dit plan heeft van 22 februari 2021 tot en met 6 april 2021 in ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende en na de ter inzage termijn zijn er vragen en zienswijzen binnengekomen, waaruit bleek dat niet voldoende duidelijk is wat met de partiële herziening wordt beoogd.

In overleg met de gemeente Tilburg is daarop besloten om de bestemmingsplanprocedure opnieuw te doorlopen. De omgevingsdialoog is opnieuw gestart met het versturen van een informatiebrief op 19 april 2021 aan de indieners van zienswijzen en de wijkbewoners Nieuwe Warande (zie Bijlage 1). In de informatiebrief is een toelichting gegeven op het beoogde doel van partiële herziening van het bestemmingsplan en is de mogelijkheid geboden om deel te nemen aan een digitale informatiebijeenkomst op 28 april 2021.

Van de informatiebijeenkomst (omgevingsdialoog) op 28 april 2021 wordt in dit document verslag gedaan en is een reactie gegeven op de gestelde vragen en opmerkingen.

Opzet informatiebijeenkomst

Ten behoeve van de informatiebijeenkomst op 28 april 2021 zijn per e-mail circa 140 uitnodigingen verstuurd naar de indieners van zienswijzen en de wijkbewoners Nieuwe Warande.

Vanwege de situatie rondom corona is ervoor gekozen om de informatiebijeenkomst digitaal (online) te laten plaatsvinden via Teams vergaderen. Van 20.00 tot 21.00 uur is aan de deelnemers een toelichting gegeven op de partiële herziening van het bestemmingsplan (zie Bijlage 2) en was er gelegenheid voor het stellen van vragen en geven van reactie. Vanuit de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte, de gemeente Tilburg en adviesbureau Sweco waren in totaal drie personen aanwezig om vragen te beantwoorden.

In totaal hebben zich 15 personen aangemeld om deel te nemen aan de online informatiebijeenkomst. Dit betrof met name de (toekomstig) wijkbewoners van Deelplan 4 Nieuwe Warande.

Reactie en opmerkingen

De deelnemers werden in de gelegenheid gesteld om mondeling en/of schriftelijk via de chatfunctie van Teams vergaderen reactie te geven, door vragen te stellen of opmerkingen te maken. De meeste vragen en opmerkingen konden tijdens de informatieavond worden beantwoord en behandeld.

Definitieve besluitvorming ‘driekapper’

Mede naar aanleiding van de reactie van deelnemers tijdens de informatiebijeenkomst heeft Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte definitief besloten om de ‘driekapper’ in de markt te zetten als vrijstaande woning (één kavel). Dit betekent dat het aantal met de partiële herziening van het bestemmingsplan beoogde wooneenheden in Deelplan 4 verlaagd wordt van 32 wooneenheden naar

30 wooneenheden. Dit resulteert in totaal in 167 wooneenheden voor het gehele plan Nieuwe Warande.

Vragen en antwoorden

De ontvangen reacties van de deelnemers zijn navolgend (gebundeld) weergegeven. Antwoorden zijn geformuleerd door Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en gemeente Tilburg.

⇒ **Vraag: Er zijn enkele onduidelijkheden om de term ‘verdichting’, is er nu wel of geen sprake van verdichting met de beoogde partiële herziening van het bestemmingsplan?**

Antwoord: Voor Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte is het oorspronkelijk verkavelingsplan, zoals opgenomen in de Toelichting van het bestemmingsplan Oostkamer 2015 (paragraaf 4.1.2.4), de basis voor de woningbouwontwikkeling. Er is ten opzichte van het oorspronkelijk verkavelingsplan (in dit geval voor Deelplan 4), geen sprake van verdichting. Indien de ‘driekapper’ wordt verkocht als één kavel of twee kavels, in plaats van drie kavels conform het oorspronkelijk verkavelingsplan, dan is zelfs sprake van ‘verdunding’. Voor wat betreft de aantallen wooneenheden is geconstateerd dat er een discrepantie zit tussen de aantallen in het bestemmingsplan (29 wooneenheden) en de aantallen in het oorspronkelijk verkavelingsplan (32 wooneenheden, ervan uitgaande dat de ‘driekapper’ in de vorm van drie kavels wordt verkocht). Dit wordt met de partiële herziening van het bestemmingsplan gerepareerd.

Mede naar aanleiding van de reactie van deelnemers tijdens de informatieavond heeft Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte definitief besloten om de ‘driekapper’ in de markt te zetten als vrijstaande woning (één kavel). Dit betekent dat het aantal met de partiële herziening van het bestemmingsplan beoogde wooneenheden in Deelplan 4 wordt gewijzigd naar 32 wooneenheden. Dit resulteert in totaal in 167 wooneenheden voor het gehele plan Nieuwe Warande wat leidt tot een toename van één kavel ten aanzien van het totale toegestane aantal in het vigerend bestemmingsplan.

⇒ **Waarom is het verkavelingsplan dat gehanteerd wordt niet in overeenstemming met het bestemmingsplan?**

Antwoord: Door de fasering van de verschillende deelplannen, is Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte er pas later in het proces achter gekomen dat de aantallen het bestemmingsplan en oorspronkelijk verkavelingsplan afwijken, hetgeen tot uiting komt in Deelplan 4. Dit wordt met de partiële herziening van het bestemmingsplan gerepareerd.

⇒ **Er worden verschillende termen gebruikt, is er nu sprake van een inrichtingsplan of een verkavelingsplan?**

Antwoord: In de Toelichting van het bestemmingsplan zijn de oorspronkelijke verkavelingen van de verschillende deelplannen van plan Nieuwe Warande weergegeven. Het gaat hierbij om het ‘verkavelingsplan’. Het inrichtingsplan gaat over de inrichting van de openbare ruimte.

⇒ **Toen wij een woning kochten is aangegeven dat er geen appartementen zouden komen, maar juist gewone kavels. Hoe zit dit?**

Antwoord: Het bestemmingsplan is leidend. Begin 2018 heeft Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte weliswaar met de gedachte gespeeld om reguliere kavels in plaats van appartementen te realiseren, maar hiervan is afgezien.

- ⇒ **Bestemmingsplan 't Gilde, waarom wordt er gekozen voor de partiële herziening van een klein deelgebied en niet voor een integrale benadering?**

Antwoord: Dit zijn twee verschillende zaken. Voor de nieuwe locatie van 't Gilde is een nieuw bestemmingsplan nodig omdat de locatie Riddershofpad niet voorziet in de benodigde bestemming. Hiervoor wordt een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen. Er is gekeken naar welke planologische maatregel noodzakelijk was om deze omissie in Deelplan 4 te herstellen. Daar bleek een partiële herziening voor nodig. De beoogde partiële herziening van het bestemmingsplan die nu voorligt betreft een relatief geringe 'reparatie' van het bestemmingsplan om de resterende kavels in Deelplan 4 op korte termijn in verkoop te kunnen nemen.

- ⇒ **Waarom wordt er met verschillende varianten van het verkavelingsplan gewerkt?**

Antwoord: Het oorspronkelijk verkavelingsplan, zoals opgenomen in de Toelichting van het bestemmingsplan, vormt de basis voor de woningbouwontwikkeling. Op de aangehaalde tekeningen van het Beplantingsplan is onbedoeld een oude proefverkaveling opgenomen, welke indertijd als 'vingeroefening' is gebruikt. Deze proefverkaveling is komen te vervallen. De tekeningen van het Beplantingsplan zijn primair bedoeld voor de inrichting van de openbare ruimte en niet van uitgeefbaar terrein. Het is voor de duidelijkheid in het vervolg beter om eenduidig hetzelfde verkavelingsplan te gebruiken op tekeningen.

- ⇒ **Totaal 166 kavels in bestemmingsplan Oostkamer. Dit worden er nu 169?**

Antwoord: Om uitvoering te kunnen geven aan het oorspronkelijk verkavelingsplan, zoals opgenomen in de Toelichting van het bestemmingsplan, wordt de geconstateerde discrepantie tussen de aantallen wooneenheden in het bestemmingsplan en het oorspronkelijk verkavelingsplan met de partiële herziening van het bestemmingsplan gerepareerd. Dit zou resulteren in totaal 169 wooneenheden.

Mede naar aanleiding van de reactie van deelnemers tijdens de informatieavond heeft Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte definitief besloten om de 'driekapper' in de markt te zetten als vrijstaande woning (één kavel). Dit resulteert in totaal in 167 wooneenheden voor het gehele plan Nieuwe Warande.

- ⇒ **De 4 omliggende kavels rondom de driekapper worden mogelijk als twee-onder-een kapwoningen uitgevoerd. Kan één kavel worden gesplit in een twee-onder-een kapwoning?**

Antwoord: Het is niet mogelijk dat één kavel wordt opgesplitst om de bouw van twee-onder-één kapwoningen mogelijk te maken. Planologisch zijn twee-onder-een kapwoningen in plan Nieuwe Warande toegestaan, echter wel op twee aaneengesloten kavels. Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte verkoopt de kavels echter onder de voorwaarde dat er per kavel maximaal één vrijstaande woning mag worden gebouwd en borgt dit in de verkoopovereenkomsten.

- ⇒ **Gaat welstand erin mee als er wordt gekozen voor een tweekapper bij de verkoop van twee kavels?**

Antwoord: Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte verkoopt de kavels onder de voorwaarde dat er per kavel één vrijstaande woning mag worden gebouwd en borgt dit in de verkoopovereenkomsten. De vraag aan de welstandscommissie van de gemeente is daarmee niet aan de orde. Overigens valt de 'driekapper' onder de welstandsplichtige delen van het plan. Dit betekent dat naast de regels gesteld in het bestemmingsplan ook moet worden voldaan aan redelijke eisen van welstand (op toetsingsniveau 2).

⇒ **En wat is mijn mogelijkheid om hier wat van te vinden?**

Antwoord: Het is voor belanghebbenden mogelijk om bezwaar te maken tijdens de procedure aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van woningen.

⇒ **Er is ons verteld dat er volledig van de driekapper wordt afgezien. Verkeerstechnisch was dit destijds niet haalbaar. Wij begrijpen niet dat de driekapper blijft gehandhaafd omdat dit ons toen verteld is. Het zou ons goed uitkomen dat de driekapper niet meer gehandhaafd blijft.**

Antwoord: De partiële herziening van het bestemmingsplan is bedoeld om de uitvoerbaarheid van de 'driekapper' conform de woningbouw typologieën van het bestemmingsplan mogelijk te maken. Naar verwachting van Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte is de realisatie van een driekapper (in de vorm van drie kavels) weinig courant. Dat is ook de reden om middels de partiële herziening van het bestemmingsplan de bouw van de 'driekapper' in de vorm van een twee-onder-één kapwoningen (twee kavels) of vrijstaande woning (één kavel) mogelijk te maken.

Mede naar aanleiding van de reactie van deelnemers tijdens de informatieavond heeft Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte definitief besloten om de 'driekapper' in de markt te zetten als vrijstaande woning (één kavel). Dit betekent dat wordt afgezien van de 'driekapper' in de vorm van twee-aan-een woningen (tae) (twee kavels) of aaneengesloten woningen (aeg) (drie kavels).

Bijlagen

Bijlage 1

Informatiebrief partiële herziening bestemmingsplan Oostkamer 2015

Bijlage 2

Presentatie informatieavond 28 april 2021

Aan de indieners van zienswijzen
en wijkbewoners Nieuwe Warande

(per e-mail)

Datum

19-04-2021

Onderwerp

Partiële herziening bestemmingsplan
Oostkamer 2015

Referentie

EJ/RC

Bijlagen

-

Geachte mijnheer / mevrouw,

Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte heeft een partiële herziening van het bestemmingsplan Oostkamer 2015 aangevraagd bij de gemeente Tilburg. Dit plan heeft van 22 februari 2021 tot en met 6 april 2021 in ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende en na de ter inzage termijn zijn er vragen binnengekomen, waaruit bleek dat niet voldoende duidelijk is wat met de partiële herziening wordt behelst.

In deze brief geven we een toelichting op het beoogde doel van partiële herziening van het bestemmingsplan en bieden we u de mogelijkheid om deel te nemen aan een digitale informatiebijeenkomst.

Toelichting partiële herziening bestemmingsplan

De partiële herziening van het bestemmingsplan heeft drie doelen:

1. Vervallen dubbelbestemming Archeologie
Op basis van uitgevoerd archeologisch onderzoek kan de dubbelbestemming Archeologie komen te vervallen.
2. Reparatie discrepantie aantal kavels (vrij en/of tae) tussen bestemmingsplan en inrichtingsplan
We hebben geconstateerd dat er een afwijking zit in het aantal kavels in het bestemmingsplan en in het oorspronkelijke inrichtingsplan Nieuwe Warande. Dit verschil komt tot uiting in Deelplan 4 Nieuwe Warande. Met de partiële herziening wordt beoogd deze afwijking te repareren, zodat het oorspronkelijke inrichtingsplan kan worden uitgevoerd (zie figuur op volgende pagina).
3. Mogelijkheid om "driekapper" te verkopen als vrijstaand (vrij), twee-aan-een (tae) of aaneengesloten (aeg)
In het vigerende bestemmingplan kent de zogenaamde "driekapper" (zie figuur op volgende pagina) de volgende woontypes: vrijstaand (vrij), twee-aan-een (tae) en aaneengesloten (aeg), met als referentiebeeld bijvoorbeeld een langgevelboerderij. In het bestemmingsplan is echter uitsluitend rekening gehouden met 3 woningen aaneengesloten (aeg), waarmee het qua woningbouw aantallen niet mogelijk is om hier kavels te verkopen als vrijstaand (vrij) of twee-aan-een (tae). De partiële herziening maakt op deze plaats ook de bouw mogelijk van 1 vrijstaande of 2 twee-aaneengesloten woningen, waarbij opzet van een langgevelboerderij

Ruimte voor Ruimte

Postbus 79

5201 AB 's Hertogenbosch

T 073-615 49 59

info@ruimtevooruimte.com

www.ruimtevooruimte.com

ruimte voor ruimte

behouden blijft. Deze extra woningaantallen (vrij of tae) maken deel uit van voornoemde reparatie van de discrepantie in het aantal kavels tussen bestemmingsplan en inrichtingsplan.



Figuur: In blauw deel waar partiële herziening bestemmingsplan Oostkamer 2015 betrekking op heeft

Digitale informatiebijeenkomst

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben, dan kunt u zich aanmelden voor een digitale informatiebijeenkomst op **woensdag 28 april 2021 van 20:00 tot 21:00 uur**.

Tijdens deze informatiebijeenkomst geven we een toelichting op de partiële herziening van het bestemmingsplan. Ook de gemeente is tijdens de informatiebijeenkomst aanwezig.

Tijdens deze informatiebijeenkomst is er ook gelegenheid voor het stellen van vragen. Door de gemeente zal een toelichting op de (vervolg)procedure van het bestemmingsplan gegeven worden. Van de avond wordt een verslag gemaakt waarin wij ook uw reacties opnemen. Dit verslag wordt bij het bestemmingsplan gevoegd.

Na deze informatiebijeenkomst zal het ontwerpbestemmingsplan opnieuw in procedure worden gebracht. Dit wordt op de gebruikelijke manier bekend gemaakt en de indieners van zienswijzen krijgen hierover nog apart bericht.

ruimte voor ruimte

Aanmelden digitale informatiebijeenkomst

U kunt zich aanmelden voor de digitale informatiebijeenkomst op **28 april 2021** door een e-mail te sturen aan P.Mol@ruimtevoorruimte.com. U ontvangt vervolgens een link om deel te nemen aan de digitale informatiebijeenkomst.

Nadere informatie

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u naar aanleiding van deze uitnodiging nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met ons. U kunt daarvoor een e-mail sturen aan R.Crul@ruimtevoorruiimte.com.

Met vriendelijke groet,

Ruimte voor Ruimte Beheer BV

Robbert Crul,
Projectmanager



INFORMATIEBIJEENKOMST BESTEMMINGSPLAN OOSTKAMER 2015 PARTIËLE HERZIENING 2021

28 APRIL 2021

ruimte voor ruimte

ruimte voor maatschappelijke ontwikkeling



INLEIDING

- Doel herziening bestemmingsplan
- Deelgebied 4 Nieuwe Warande
- Huidig (vigerend) bestemmingsplan
- Partiële herziening bestemmingsplan
- Vervolgtraject (toelichting gemeente)
- Vragen

DOEL PARTIËLE HERZIENING

**Uitvoerbaarheid verkaveling
Deelgebied 4 Nieuwe Warande
volgens oorspronkelijk
inrichtingsplan mogelijk maken**



ruimte voor ruimte

ruimte voor maatschappelijke ontwikkeling

DEELGEBIED 4 NIEUWE WARANDE



ruimte voor ruimte

ruimte voor maatschappelijke ontwikkeling

HUIDIG (VIGEREND) BESTEMMINGSPLAN

Vigerend bestemmingsplan:

- 29 grondgebonden woningen (26 vrijstaand of halfvrijstaand en 3 drie-aaneengesloten)
- woongebouw ('het landhuis') met 12 landhuisappartementen

Partiële herziening bestemmingsplan:

- blauw kader



HUIDIG (VIGEREND) BESTEMMINGSPLAN

Bouwmogelijkheden vrije sector kavels
vigerend bestemmingsplan Oostkamer
2015:

- Vrijstaand (vrij)
- Twee-aaneen (tae)



ruimte voor ruimte

ruimte voor maatschappelijke ontwikkeling

HUIDIG (VIGEREND) BESTEMMINGSPLAN

Bouwmogelijkheden “driekapper”
vigerend bestemmingsplan Oostkamer
2015:

- Vrijstaand (vrij)
- Twee-aaneen (tae)
- Aaneengebouwd (aeg)



ruimte voor ruimte

ruimte voor maatschappelijke ontwikkeling



PARTIËLE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN

1. Archeologie (vervallen dubbelbestemming)
2. Discrepantie aantal kavels bestemmingsplan/inrichtingsplan
3. “Driekapper” langs de Nieuwe Warande



ruimte voor ruimte

ruimte voor maatschappelijke ontwikkeling



DISCREPANTIE AANTAL KAVELS

- Discrepantie aantal kavels bestemmingsplan/inrichtingsplan
- Totaal aantal kavels moederplan : 135
- Aantal komt niet overeen met inrichtingsplan Nieuwe Warande
- Verschil komt tot uiting in deelgebied 4
- Reparatie discrepantie door maximum aantal woningen in deelgebied 4 en in totaal plangebied uit te breiden met 3, met typologie vrijstaand (vrij) of twee-aan-een (tae)



DRIEKAPPER

- Typologieën geplande “driekapper” in bestemmingsplan : vrijstaand (vrij), twee-aan-een (tae) en aaneengesloten (aeg)
 - Referentiebeeld: bijvoorbeeld langgevelboerderij
 - In bestemmingsplan is qua woningbouwaantallen echter uitsluitend rekening gehouden met 3 woningen aaneengesloten (aeg)
 - Derhalve qua woningbouwaantallen niet meer mogelijk om hier kavels te verkopen als vrijstaand (vrij) of twee-aan-een (tae)
 - Partiële herziening maakt bouw 1 extra vrijstaande of 2 extra twee-aaneengesloten woningen mogelijk, waarbij opzet langgevelboerderij behouden blijft
- ⇒ Deze extra aantallen (vrij of tae) maken deel uit van reparatie discrepantie kavels bestemmingsplan/inrichtingsplan



HERZIENING REGELS

Artikel 19 lid 6 'overig zone - deelgebied 4' wordt als volgt gewijzigd:

- Binnen de aanduiding overige zone - deelgebied 4 mag het totaal aantal woningen van het type 'tae' en/of 'vrij' en/of 'aeg' maximaal 32 bedragen. Van dit totaal mogen maximaal 3 woningen worden uitgevoerd als type 'aeg'.
- Binnen de aanduiding overige zone -deelgebied 4 mag het totaal aantal woningen van het type 'gs' maximaal 12 bedragen.

RESUMÉ

Doel partiële herziening bestemmingsplan

- Vervallen dubbelbestemming Archeologie
- Reparatie discrepantie aantal kavels (vrij en/of tae) tussen bestemmingsplan en inrichtingsplan
- Mogelijkheid om kavels “driekapper” te verkopen als vrijstaand (vrij), twee-aan-een (tae) of aaneengesloten (aeg)

Handhaven oorspronkelijk verkavelingsplan

- Met mogelijkheid om kavels “driekapper” te verkopen als vrijstaand (vrij), twee-aan-een (tae) of aaneengesloten (aeg)
- Met behoud van referentiebeeld “driekapper”





VERVOLGTRAJECT

- Informatiebijeenkomst (omgevingsdialoog) : 28 april 2021
- Ontwerpbestemmingsplan (opnieuw) ter visie : zo spoedig mogelijk, in ieder geval vóór de zomervakantie 2021
- Bekendmaking op gebruikelijke wijze, verslag omgevingsdialoog als bijlage bij bestemmingsplan en indieners zienswijzen worden apart bericht
- Vaststelling herziening bestemmingsplan : najaar 2021 (4e kwartaal)



VRAGEN ?



ruimte voor ruimte

ruimte voor maatschappelijke ontwikkeling