

Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Oostkamer 2015 partiele herziening

Aanleiding

Er is een verzoek om bestemmingsplanherziening ingediend door de ontwikkelaar van de ruimte-voor-ruimte woningbouwlocatie Nieuwe Warande in Berkel-Enschot (Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte). Om deze locatie te kunnen ontwikkelen is in 2015 het bestemmingsplan *Oostkamer 2015* vastgesteld. Het project is in volle uitvoering op dit moment. Er zijn tijdens de uitvoering drie aanleidingen ontstaan om het bestemmingsplan te herzien, namelijk (1) vervallen dubbelbestemming waarde-archeologie, (2) discrepantie woningaantal in verkavelingsplan en bestemmingsplan en (3) flexibiliteit inbouwen om 3 kapper in deelgebied IV in het plan ook als twee-aaneen of vrijstaand te kunnen bouwen.



Naar aanleiding van het collegebesluit van 9 februari 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan van 22 februari 2021 tot en met 6 april 2021 in ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage termijn zijn er 15 zienswijzen binnengekomen. Uit deze zienswijzen bleek dat niet voldoende duidelijk was, wat met de partiële herziening wordt beoogd. Naast een paar inhoudelijke aspecten (o.a. ongewenste verdichting van het plangebied) hadden alle zienswijzen betrekking op het ontbreken van een omgevingsdialoog.

In overleg met de ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte is daarop besloten om de omgevingsdialoog opnieuw te starten en de bestemmingsplanprocedure opnieuw te doorlopen. Naar aanleiding van deze omgevingsdialoog is nog een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan gedaan en is het ontwerpbestemmingsplan (opnieuw) ter inzage gelegd.

Deze partiële herziening beoogt:

- het aanpassen van de dubbelbestemming archeologie conform de vastgestelde vrijgave;
 - het verhogen van het aantal twee-aan-een en/of vrije sector-kavels in deelgebied IV met 1 tot 30.
- In het oorspronkelijke bestemmingsplan zijn in dit deelgebied maximaal 29 grondgebonden woningen toegestaan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft (opnieuw) ter inzage gelegen van 5 juli 2021 tot en met 16 augustus 2021. Er is 1 zienswijze ingediend. Daarnaast zijn er nog reacties gekomen van Waterschap De Dommel en

Petrochemical Pipeline Services BV, hierna te noemen PPS BV. Het Waterschap kan instemmen met het plan. PPS BV wijst op de aanwezige PRB leiding in het plangebied Oostkamer, niet zijnde deze partiele herziening. De inhoud en beantwoording van de zienswijze is weergegeven in bijlage 2 Nota van zienswijze.

Voorstel

1. Vaststellen van het bestemmingsplan Oostkamer 2015 partiele herziening, dat de dubbelbestemming Waarde Archeologie aanpast conform de vastgestelde vrijgave en de bouw van 1 extra woning in deelgebied 4 mogelijk maakt, en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijze ongegrond verklaren conform bijlage 2 – Nota van zienswijzen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie in het plangebied is overbodig.

De dubbelbestemming Waarde-Archeologie uit het moederplan is opgenomen om eventuele archeologische waarden in het gebied te beschermen. De afgelopen jaren zijn in het kader van de ontwikkeling van het plangebied diverse onderzoeken uitgevoerd aangaande archeologie, startend met een archeologisch bureauonderzoek tot definitieve opgravingen in een aantal geselecteerde deelgebieden. Hiermee is het hele plangebied archeologisch onderzocht. De resultaten van het archeologisch onderzoek zijn in 2020 vastgelegd in een rapport. Hiermee is voldaan aan het gestelde in de verleende omgevingsvergunning, zijn de gronden 'archeologisch vrijgegeven' en kan de dubbelbestemming waarde archeologie derhalve vervallen. Binnen het moederplan is hiervoor ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

1.2. Bestemmingsplan en verkavelingsplan laten een verschil van een woning zien.

In het moederplan is per deelgebied aangegeven hoeveel kavels maximaal gerealiseerd kunnen worden. Dit aantal kavels komt niet overeen met het oorspronkelijke verkavelingsplan dat bij de ontwikkeling van het plan wordt gehanteerd. Dit verschil komt tot uiting in deelgebied IV waar op basis van het bestemmingsplan 29 grondgebonden woningen gerealiseerd kunnen worden terwijl het verkavelingsplan uitgaat van 30 woningen. Deze discrepantie wordt met onderhavig bestemmingsplan gerepareerd door het maximaal aantal grondgebonden woningen in dit deelgebied en totaal, met één uit te breiden (vrije sector-kavel). Het totaal aantal woningen dat voorzien is in deelgebied IV is 42 woningen (30 grondgebonden en 12 gestapelde woningen). In het gehele plangebied Oostkamer zijn 166 woningen (135 grondgebonden en 31 gestapelde woningen) voorzien.

1.3. Het bouwen van een extra woning is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De oorspronkelijke verkaveling, die ten grondslag heeft gelegen aan het bestemmingsplan, is stedenbouwkundig positief beoordeeld. De voorliggende wijziging is in lijn met deze verkaveling en derhalve akkoord.

1.4. De verplichting om een driekapper te moeten bouwen werkt knellend voor de ontwikkeling en een driekapper heeft niet de voorkeur van omwonenden.

In het gehele plangebied van de Nieuwe Warande is het mogelijk om type vrijstaand en tweekapper te bouwen. Het bestemmingsplan schrijft echter op twee plekken (in deelgebied IV) een zogenoemde special voor; gestapeld wonen en een driekapper. De geplande 'driekapper' kan worden uitgevoerd volgens de typologieën vrijstaand (vrij), twee-aan-een (tae) en aaneengesloten (aeg), in de vorm van bijvoorbeeld een langgevelboerderij. In het oorspronkelijke bestemmingsplan Oostkamer 2015 is echter uitsluitend rekening gehouden met 3 woningen aaneengesloten (aeg). Tijdens de informatiebijeenkomst op 28 april 2021 bleek dat omwonenden een voorkeur hebben voor een vrijstaande woning op het betreffende locatie in plaats van een driekapper of een twee-aan-een. Deze partiële herziening (aangepast ontwerp-bestemmingsplan) maakt het mogelijk om ter plaatse van de eerdere driekapper 1 vrijstaande woning te bouwen. De opzet van een langgevelboerderij blijft behouden. Om dit te waarborgen worden in het ontwerpbestemmingsplan de bouwhoogte (4 meter) en nokhoogte (10 meter) vastgelegd.

1.5. De omgevingsdialoog is aanleiding geweest om het bestemmingsplan aan te passen ten opzichte van het eerdere ontwerpbestemmingsplan.

Ten onrechte, zo is uit de zienswijzen gebleken, is er eerder vanuit gegaan dat de kopers c.q. omgeving voldoende op de hoogte gesteld waren van hoe het resterende deel van deelgebied IV zal worden ontwikkeld conform het verkavelingsplan. Dit is aanleiding geweest voor het opnieuw starten van de omgevingsdialoog. 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. 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.

Ten behoeve van de informatiebijeenkomst op 28 april 2021 zijn door Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte per e-mail circa 140 uitnodigingen verstuurd naar de indieners van zienswijzen en de wijkbewoners Nieuwe Warande. 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. De informatiebrief en het verslag van de informatiebijeenkomst zijn als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

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 nu verhoogd wordt met 1 woning naar maximaal 30 grondgebonden woningen. In het oorspronkelijke bestemmingsplan Oostkamer uit 2015 waren maximaal 29 grondgebonden woningen toegestaan.

1.6. Het project heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, een mer-beoordeling is niet nodig.

Of een m.e.r. beoordeling nodig is, is afhankelijk van de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Er is jurisprudentie waaruit volgt dat de bouw van 1 woning niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig. Ook is een nader onderzoek naar de uitstoot van stikstof niet nodig gelet op het beperkte woningbouwaantal in relatie tot de afstand van dichtst bijgelegen Natura 2000-gebied.

1.7. De ingebrachte zienswijze zijn ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

De ingebrachte zienswijze heeft onder andere betrekking op de onderwerpen bouwen in strijd met EVZ/NNB, verharding, status oorspronkelijk verkavelingsplan en bezoekersparkeren. Voor een volledig overzicht van de zienswijzen en de beoordeling daarvan wordt verwezen naar bijlage 2 - Nota van zienswijzen.

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'.

Kosten en dekking

In het kader van de aanvraag om planherziening zijn leges geheven bij de initiatiefnemer. Daarnaast heeft de gemeente met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat eventuele planschadekosten door de initiatiefnemer aan de gemeente betaald worden. Het toevoegen van 1 woning leidt verder tot een extra exploitatiebijdrage van de ontwikkelaar van het gebied aan de gemeente. Dit kan worden afgewikkeld via de in 2013 afgesloten ontwikkel- en exploitatieovereenkomst. De kosten zijn hiermee anderszins verzekerd in de zin van de grondexploitatiewet en er zijn geen redenen om een exploitatieplan vast te stellen.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd

voor beroep. Als er geen beroep wordt ingesteld en geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, wordt het besluit in februari 2022 onherroepelijk.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Oostkamer 2015 partiele herziening
- Link naar [digitaal plan >>](#)

Tilburg, 12 oktober 2021

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 Oostkamer 2015 partiele herziening, dat de dubbelbestemming Waarde Archeologie aanpast conform de vastgestelde vrijgave en de bouw van 1 extra woning in deelgebied 4 mogelijk maakt, vast te stellen en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijze ongegrond te verklaren conform bijlage 2 – Nota van zienswijzen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 november 2021.

de griffier,

plaatsvervangend voorzitter,