

Voorblad

Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan De Voorste Stroom, 8e herziening, Streepstraat D2451

Datum college: 24 oktober 2023
Portefeuillehouder: Bas van der Pol
Afdeling: Ruimte
Behandelend ambtenaar: D. Nas

Samenvatting

Via dit voorstel wordt het bestemmingplan De Voorste Stroom, 8e herziening, Streepstraat D2451 ter vaststelling aangeboden aan de raad. Dit plan ziet op de realisatie van 7 vrijstaande woningen en 2 woningen onder een gezamenlijke kap, op een agrarisch perceel in Berkel-Enschot, gelegen in de oksel van de Bosscheweg en de Streepstraat. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 juli t/m 4 september 2023 ter visie gelegen. Er zijn 3 zienswijzen ontvangen, waarvan er een door 9 personen ondertekend is. De zienswijzen zijn in de Nota van Zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De raad wordt geadviseerd het bestemmingsplan vast te stellen conform de hierin benoemde aanpassingen.

Collegebesluit

Het college stelt de raad voor:

1. het bestemmingsplan 'De Voorste Stroom, 8e herziening (Streepstraat D2451) gewijzigd vast te stellen, waarmee de bouw van 9 woningen mogelijk wordt gemaakt en daarmee:
 - a. de ingebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan De Voorste Stroom, 8e herziening (Streepstraat D2451);
 - b. de wijzigingen vast te stellen, zoals opgenomen in 'Staat van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan De Voorste Stroom, 8e herziening (Streepstraat D2451);
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan De Voorste Stroom, 8e herziening, Streepstraat D2451

Aanleiding

Op 12 oktober 2020 heeft bouwbedrijf Buron projectontwikkeling B.V. verzocht om een herziening van het bestemmingsplan. Het bedrijf beoogt op het agrarisch perceel D2451, gelegen aan de Streepstraat in Berkel-Enschot, 7 vrijstaande en 2 woningen onder een gezamenlijke kap te realiseren (zie kaart en conceptplan achteraan).

Beoogd effect

Bijdragen aan de gemeentelijke woningbouwopgave en aan het bereiken van de beleidsdoelen-Wonen in de WoonVisie en de Woonagenda 2020-2025.

Voorstel

1. het bestemmingsplan 'De Voorste Stroom, 8e herziening (Streepstraat D2451) gewijzigd vaststellen, waarmee de bouw van 9 woningen mogelijk wordt gemaakt en daarmee:
 - a. de ingebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond verklaren, zoals beschreven in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan De Voorste Stroom, 8e herziening (Streepstraat D2451);
 - b. de wijzigingen vaststellen, zoals opgenomen in 'Staat van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan De Voorste Stroom, 8e herziening (Streepstraat D2451);
2. geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1 Het plan levert een bijdrage aan de opgave voor bouw van grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu.

De ontwikkeling past in de gemeentelijke woningbouwopgave en voldoet aan de beleidsdoelen-Wonen in de WoonVisie en de Woonagenda 2020-2025, met name voor wat betreft het leveren van een bijdrage in de opgave grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu.

1.2 Het plan is stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar.

In de Omgevingsvisie 2040 is te zien dat het plangebied gelegen is aan de buitenste rand van stadsregionaal park Moerenburg-Koningshoeven, waarin een kleinschalig agrarisch landschap met andere functies wordt gecombineerd. Daarbij wordt ingespeeld op de differentiatie in woningbehoefte die ook in de omgevingsvisie wordt benoemd. De provinciale Interim omgevingsverordening duidt de ligging van het plangebied deels aan als stedelijk gebied, deels als 'verstedelijking afweegbaar'. Mede vanwege de situering is het plan gebaseerd op een zorgvuldige studie van de omgeving. Bij deze analyse is veel aandacht geweest voor de verschillende (bebouwings)structuren die in deze omgeving met elkaar kruisen. De sober vorm gegeven woningen, die onder architectuur zijn ontworpen (zie voorbeeld achteraan), worden in twee plandelen gesitueerd: een boskamer aan de noordzijde, een losliggend woonerf aan de zuidzijde. Hiermee wordt goed op de verschillende structuren in de omgeving aangesloten. Zo is het plan georiënteerd op de Streepstraat, maar sluit het plan ook aan op de groene tuinen van de villa's aan de Bosscheweg. Daarnaast geeft het plan op een slimme manier vorm aan de overgang tussen stad en buitengebied. Door te kiezen voor een woonerf op enige afstand van de weg, wordt het overgangsmoment tussen stad en land bewust gekozen. Het plan is hierdoor geen aanzet tot verdere verstedelijking, maar een afronding van een stedelijke rand.

1.3 Aan de provinciale regels voor versterking van omgevingskwaliteit wordt voldaan.

De provinciale regelgeving in de Interim omgevingsverordening eist voor de betreffende ontwikkeling een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap van €260.000,-. Het is niet mogelijk deze gehele bijdrage op en in de directe omgeving van het plangebied te investeren. Voor het resterende bedrag van €225.200 wordt een voorziening getroffen, waarna de gemeente een project in het kader van kwaliteitsverbetering landschap realiseert en in stand houdt. Hiervoor is het project 'Prinsenhoef' in het Stadsbos 013 in Tilburg in beeld. Dit betreft een locatie van circa 10 hectare, waar agrarisch gebied omgevormd wordt tot natuur, met poelen, bossages, kruidenrijk grasland en bomen.

Om naleving van deze afspraken te borgen heeft de initiatiefnemer van het voorliggend plan een overeenkomst hierover met de gemeente ondertekend. Deze 'overeenkomst kwaliteitsverbetering landschap Streepstraat D2451' is toegevoegd in de bijlagen van de planregels. Via een voorwaardelijke verplichting in deze regels is geborgd dat de afspraken worden nageleefd.

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

Binnen 15 meter van het plangebied, aan de Streepstraat, zijn bomen aanwezig (deze zijn ook op afbeelding 3 achteraan te zien). Deze bomen zijn op dit moment niet benoemd als beschermwaardige boom, maar vormen een bestaande begrenzing waar het plangebied goed op aansluit. Om die reden zijn ze opgenomen op de boomwaardekaart in het bestemmingsplan. Zo wordt geregeld dat het binnen een straal van 15 meter uit het hart van deze bomen niet is toegestaan om te bouwen. Ook geldt daardoor een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Alleen als wordt aangetoond dat de betreffende boom er niet onder te lijden heeft, kan vergunning worden verleend om van deze regels van af te wijken.

Eén van de bomen staat op de plek waar de beoogde zuidelijke inrit is gesitueerd. Deze boom is niet opgenomen op de boomwaardekaart in het bestemmingsplan. Voor kap van deze boom moet een vergunning worden aangevraagd. Volgens de gemeentelijke bomendeskundige is het aannemelijk dat deze vergunning, onder voorwaarde van een juiste compensatie, verleend zal kunnen worden.

De duurzame instandhouding van alle nieuw te planten bomen in het plangebied wordt geborgd via de planregels.

1.5 Het plan voorziet in de parkeerbehoefte en leidt niet tot verhoging van parkeerdruk.

Bij iedere woning worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee wordt aan de parkeerbehoefte voldaan.

1.6 Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijnen Tilburg – Boxtel, Tilburg – Vught, Tilburg - Breda en de Rijkswegen A65/N65 en A58. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de verantwoording van het groepsrisico. De brandweer Midden- en West-Brabant heeft aangegeven dat gebruik kan worden gemaakt van het standaardadvies, de relevante onderdelen uit het advies zijn verwerkt in de verantwoording.

1.7 Hogere grenswaarden voor wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï zijn vastgesteld.

De maximaal optredende geluidbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeer- en railverkeerslawaaï. Op grond van het bepaalde in artikel 110a van de Wet geluidhinder is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om hogere waarden vast te stellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB voor railverkeer. Voor wegverkeer gelden maximaal te ontheffen waarden van 53 dB voor Rijkswegen en 63 dB voor binnenstedelijke, gemeentelijke wegen. Aangezien het niet mogelijk is om de geluidbelasting terug te brengen tot onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde, heeft het college in ontwerp hogere waarden vastgesteld. Dit besluit is toegevoegd aan de bijlagen van de planregels. Via de planregels is ook geborgd dat de bijbehorende voorwaarden, zoals het doof uitvoeren van gevels van een drietal woningen, worden uitgevoerd.

1.8 De ingekomen zienswijzen zijn gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond, hier is het plan op aangepast.

Er zijn in totaal 3 verschillende zienswijzen ingediend, waarvan er één is ondertekend door 9 omwonenden. In de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen (zie bijlagen) zijn alle zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. In de 'Staat van wijzigingen' (zie bijlagen) staan de wijzigingen, die uit de zienswijzen voortvloeien, opgesomd.

Inhoudelijk en tot op de kern samengevat omvatten de zienswijzen het volgende:

- Een omliggende kwekerij vreest in de bedrijfsvoering te worden belemmerd;
In reactie hierop is onder meer de aanleg en hoogte van een vanggewas (een haag) scherper in de regels vastgelegd.
- Omwonenden vinden dat: het plan te omvangrijk is, het uitzicht en weids karakter bij de Streepstraat verstoort en een slechte overgang vormt tussen stedelijk gebied en natuurgebied. Zij stellen dat door het plan de vergroening vermindert, er mogelijk schaduw in tuinen wordt veroorzaakt, dat de woningen in een duur en al aanwezig prijssegment vallen en vrezende verkeersoverlast en ook planschade;
In reactie hierop is de beoogde hoogte van de woningen beter vastgelegd (9 meter in plaats van 10 meter) en wordt, wegens mogelijke beschaduwning, de maximale hoogte van een aantal bomen in het landschappelijk inpassingsplan beperkt.

Kanttekeningen en gewogen alternatieven

Niet van toepassing.

Niet beïnvloedbare risico's

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

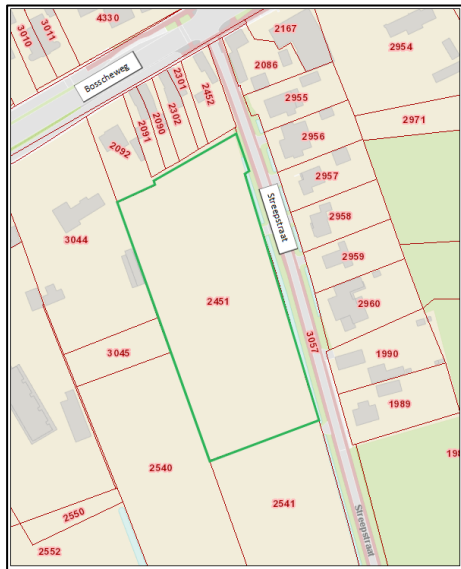
Ten behoeve van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten heeft de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten, o.a. voor het verhaal van de bijdrage aan het Fonds Stedelijke Ontwikkeling (afdracht bovenwijken) en het verhaal van planschade. Tevens is voor het plan een overeenkomst kwaliteitsverbetering van het landschap gesloten. Het grootste gedeelte van deze bijdrage (€ 225.200) wordt conform artikel 44 lid 2 BBV gestort in een voorziening. 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.

Uitvoering

Na in werking treden van het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning voor realisatie van het plan worden aangevraagd.

Participatie

Op 5 juli 2022 is ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialoog een informatieavond voor omwonenden gehouden. Hier is het plan gepresenteerd aan de hand van het concept inrichtingsvoorstel en een visualisatie van de vormgeving van de woningen (zie afbeeldingen achteraan). Tijdens de informatieavond en uit de verdere uitwerking van de dialoog bleek veel weerstand tegen het plan. Het verslag van de dialoog is toegevoegd aan de bijlagen van de plantoelichting. In de plantoelichting zelf is in paragraaf 8.3 een weergave van alle opmerkingen van omwonenden in een tabel verzameld. Veel van deze opmerkingen komen ook terug in de op het plan ontvangen zienswijzen.



Afbeelding: locatie plangebied



Afbeelding: verkaveling en landschappelijke inpassing van de 9 woningen



Afbeelding: Voorbeeld type woningen

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

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

Besluit

1. het bestemmingsplan 'De Voorste Stroom, 8e herziening (Streepstraat D2451) gewijzigd vast te stellen, waarmee de bouw van 9 woningen mogelijk wordt gemaakt en daarmee:
 - a. de ingebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan De Voorste Stroom, 8e herziening (Streepstraat D2451);
 - b. de wijzigingen vast te stellen, zoals opgenomen in 'Staat van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan De Voorste Stroom, 8e herziening (Streepstraat D2451).
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 december 2023

de griffier,

de plaatsvervangend voorzitter

