

Raadsvoorstel Bestemmingsplan 'Heikantsebaan 2, Berkel-Enschot'

Aanleiding

Er is een verzoek ingediend om herziening van het bestemmingsplan voor de splitsing en renovatie van een bestaande woonboerderij op perceel Heikantsebaan 2 te Berkel-Enschot. Het betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Tilburg-Berkel, sectie B, perceelnummer 5512. Het plangebied omvat perceel Heikantsebaan 2 te Berkel-Enschot. Het plangebied is oostelijk gelegen van Berkel-Enschot nabij de N65. Achteraan zijn toegevoegd: een locatieaanduiding van het plangebied en een tekening van de beoogde situatie. Op 16 november 2021 heeft het college ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'Heikantsebaan 2, Berkel-Enschot' en het bijhorend ontwerpbesluit hogere waarden. Het plan heeft met bijlagen van 22 november 2021 tot en met 3 januari 2022 ter inzage gelegen.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

De gewenste splitsing van de woonboerderij planologisch gezien mogelijk maken ten behoeve van het behoud van de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Heikantsebaan 2, Berkel-Enschot', dat de splitsing van een woonboerderij mogelijk maakt, vaststellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar.

De splitsing van de woonboerderij waarbij het pand wordt verduurzaamd wordt gezien als een duurzame stedelijke ontwikkeling ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij. Daarnaast wordt bij het plan landschappelijke kwaliteitswinst bereikt door de sloop van overtollige bouwwerken.

1.2. Het plan voorziet in de parkeerbehoefte en leidt niet tot parkeerdruk.

Het plan kent door de toevoeging van één woning een beperkte verkeersgeneratie welke geen problemen oplevert voor het verkeer op de aangrenzende wegen. Het aantal vereiste parkeerplaatsen wordt op eigen terrein opgelost.

1.3. De omgevingsdialog heeft plaatsgevonden.

Op 10 mei 2021 heeft de initiatiefnemer ter uitvoering van de "Richtlijn Omgevingsdialog" de omgeving via een bewonersbrief geïnformeerd over het toekomstige bouwplan. De omwonenden konden reageren via een e-mail of per brief. Mogelijke reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het conceptbestemmingsplan. De initiatiefnemer geeft aan dat 4 omwonenden een positieve reactie over het plan hebben gegeven en dat zij geen bezwaar hebben tegen het plan. Verder gaf de initiatiefnemer aan van de overige omwonenden geen reactie ontvangen te hebben.

1.4. Er zijn geen zienswijzen tegen dit plan ingediend.

Het plan heeft ter inzage gelegen van 22 november 2021 tot en met 3 januari 2022. Er zijn geen zienswijzen tegen dit plan ontvangen.



1.5. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

De locatie ligt binnen het invloed gebied van de Rijksweg N65 en het spoortraject Tilburg - Vught. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloed gebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de verantwoording van het groepsrisico.

1.6. Er is een hogere waarde vastgesteld voor wegverkeerslawaaï.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï wordt overschreden ter plaatse van de nieuwe woning. De maximaal optredende geluidbelasting bedraagt 56 dB. Op grond van het bepaalde in artikel 110a van de Wet geluidhinder heeft het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde vastgesteld. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 53 dB. Aangezien het niet mogelijk is om de geluidbelasting terug te brengen tot onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde, stelt het college in ontwerp een hogere waarde van 53 dB vast en stelt zij de raad voor om middels regels in het bestemmingsplan de plaatsing van een geluidsscherm te borgen.

Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid en is voor de woning sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve een goede ruimtelijke ordening.

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

Ten behoeve van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten heeft de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst en een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan (in ontwerp) vast te stellen. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar en zijn hierdoor de gemeentelijke kosten gedekt.

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 mei-juni 2022 onherroepelijk.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Heikantsebaan 2, Berkel-Enschot
- Omgevingsdialoog – Heikantsebaan 2, Berkel-Enschot
- [Link naar digitaal plan](#)

Tilburg, 1 februari 2022

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



Figuur 1 Locatieaanduiding plangebied



Figuur 2 Beoogde situatie



Figuur 3 Beoogde situatie



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

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

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Heikantsebaan 2, Berkel-Enschot', dat de splitsing van een woonboerderij mogelijk maakt, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 maart 2022.

de griffier,

plaatsvervangend voorzitter,