

Voorblad

Raadsvoorstel bestemmingsplan Koningsoord Berkel-Enschot 2017, 2e herziening (Voorhof 1)

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

Samenvatting

Op 17 mei 2022 heeft het college het Voorlopige Ontwerp Stedenbouwkundige Plan Voorhof vastgesteld en een anterieure overeenkomst met Heijmans en TBV ondertekend om dit plan te realiseren. In het verlengde daarvan heeft Heijmans Vastgoed een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend met betrekking tot de locaties waar het voormalige winkelcentrum Eikenbosch, SSC de Schalm, de bibliotheek en Albert Heijn te Berkel-Enschot gevestigd waren. De planherziening voorziet in de nieuwbouw van Kindercampus 'Rennevoirt', bouw van een nieuw zorgcomplex 'Torentjeshoef' en grondgebonden woningbouw.

In totaal worden 135 woningen gerealiseerd. In het nieuwe zorgcomplex worden 44 zorgappartementen, 66 aanleunwoningen (sociale huur) en 3 gestapelde woningen (sociale huur) gerealiseerd. De grondgebonden woningbouw bestaat uit 15 sociale huur woningen en 7 woningen voor de vrije sector.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, te weten van maandag 17 juli 2023 tot en met maandag 28 augustus 2023. Er zijn door 74 indieners 12 unieke zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is gereed en de ingediende zienswijzen geven aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen.

Collegebesluit

Het college stelt de raad voor:

1. het bestemmingsplan 'Koningsoord Berkel-Enschot 2017, 2e herziening (Voorhof 1)' wat de realisatie van een nieuw zorgcomplex 'Torentjeshoef' met 44 zorg appartementen, 66 aanleunwoningen (sociale huur) en 3 gestapelde woningen (sociale huur), nieuwbouw voor Kindercampus 'Rennevoirt', 7 vrije sector woningen en 15 sociale huurwoningen (in totaal 135 woningen) mogelijk maakt gewijzigd vast te stellen en daarmee;
 - de ingebrachte zienswijze met nummer 2 gegrond te verklaren;
 - de ingebrachte zienswijzen met nummer(s) 1,3,4,5,6,7,8,9,10,11 en 12 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
 - de wijzigingen vast te stellen conform bijlage 2 - Staat van wijzigingen.
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Raadsvoorstel bestemmingsplan Koningsoord Berkel-Enschot 2017, 2e herziening (Voorhof 1)

Aanleiding

Op 17 mei 2022 heeft het college het Voorlopige Ontwerp Stedenbouwkundige Plan Voorhof vastgesteld en een anterieure overeenkomst met Heijmans en TBV ondertekend om dit plan te realiseren. In het verlengde daarvan heeft Heijmans Vastgoed een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend met betrekking tot de locaties waar het voormalige winkelcentrum Eikenbosch, SSC de Schalm, de bibliotheek en Albert Heijn te Berkel-Enschot gevestigd waren. De planherziening voorziet in de nieuwbouw van Kindercampus 'Rennevoirt', bouw van een nieuw zorgcomplex 'Torentjeshoef' en grondgebonden woningbouw.

In totaal worden 135 woningen gerealiseerd. In het nieuwe zorgcomplex worden 44 zorgappartementen, 66 aanleunwoningen (sociale huur) en 3 gestapelde woningen (sociale huur) gerealiseerd. De grondgebonden woningbouw bestaan uit 15 sociale huur woningen en 7 woningen voor de vrije sector.

Voor alle locaties werd aanvankelijk in het oorspronkelijke bestemmingsplan Koningsoord grondgebonden woningbouw voorzien. Echter gaven verschillende ontwikkelingen vanaf 2019 aanleiding tot het realiseren een andere invulling van het plangebied. De leerlingenprognoses voor Berkel-Enschot zijn substantieel toegenomen en er is een sterke behoefte aan uitbreiding van onderwijshuisvesting. De huidige Kindercampus Rennevoirt is de afgelopen paar jaar uit zijn jasje gegroeid en is inmiddels voorzien van 6 noodlokalen.

Daarnaast meldde woningcorporatie TBV zich als nieuwe eigenaar van het zorgcomplex Torentjeshoef. De huidige huisvesting blijkt sterk verouderd en niet meer te voldoen aan de huidige eisen voor zorghuisvesting. Nieuwbouw van Torentjeshoef is daarmee noodzakelijk. Tot slot is de woningmarkt veranderd en is er meer behoefte voor woningen voor starters en senioren. Deze ontwikkelingen samen hebben ertoe geleid dat Heijmans samen met TBV en de Gemeente Tilburg samenwerken om tot een nieuwe toekomstbestendige en duurzame invulling van het Voorhof te Berkel-Enschot te komen.

Achteraan zijn impressies van het plan gevoegd en een verbeelding met de ligging van het plangebied. Deze herziening betreft een onderdeel van de totale ontwikkeling Voorhof. Voor het opsplitsen van het stedelijk ontwikkelingsproject in twee bestemmingsplannen bestaat juridisch noodzaak in verband met het ter plaatste van bestemmingsplan Voorhof 1 geldende exploitatieplan. Zie voor nadere uitleg het collegebesluit over Voorhof van 17 mei 2022.

Voor het plan Voorhof hebben de initiatiefnemers (Gemeente, TBV en Heijmans) hoog ingezet op omgevingsparticipatie. Daarbij is veel verder gegaan dan onze eigen richtlijn omgevingsdialoog. De omgevingsdialoog is goed uitgevoerd en heeft voor de initiatiefnemers in vroegtijdig stadium geleid tot een aantal ingrijpende aanpassing van het plan. Deze ontwikkeling dient in samenhang gezien te worden met het bestemmingsplan Berkel 2008, 13^e herziening Voorhof 2 wat voorziet in de realisatie van 33 grondgebonden woningen ter plaatse van het huidige zorgcomplex 'Torentjeshoef'.

Beoogd effect

Het initiatief draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat en de gemeentelijke ambities ten aanzien van de woningbouwopgave, waarbij we inzetten op een passende woning voor elke Tilburger.

Het plan past binnen de gemeentelijke bouwopgave in regionale context en is opgenomen in de planlijst. Ruimtelijk sluit dit plan aan op de in update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie Wonen geformuleerde strategie (het verdichten van de dorpen waar tot en met 2040 circa 3000 woningen zijn beoogd). Daarnaast draagt het plan bij aan het behoud en verbeteren van het voorzieningenniveau in Berkel-Enschot. Met het eerdere collegebesluit van 17 mei 2022 is het voorlopig stedenbouwkundig plan Voorhof vastgesteld en de anterieure overeenkomst getekend.

Voorstel

1. het bestemmingsplan 'Koningsoord Berkel-Enschot 2017, 2e herziening (Voorhof 1)' wat de realisatie van een nieuw zorgcomplex 'Torentjeshoef' met 44 zorg appartementen, 66 aanleunwoningen (sociale huur) en 3 gestapelde woningen (sociale huur), nieuwbouw voor Kindercampus 'Rennevoirt', 7 vrije sector woningen en 15 sociale huurwoningen (in totaal 135 woningen) mogelijk maakt gewijzigd vaststellen en daarmee;
 - de ingebrachte zienswijze met nummer 2 gegrond verklaren;
 - de ingebrachte zienswijzen met nummer(s) 1,3,4,5,6,7,8,9,10,11 en 12 deels gegrond en deels ongegrond verklaren;
 - de wijzigingen vaststellen conform bijlage 2 - Staat van wijzigingen.
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1.1. De ontwikkeling draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

In regionaal verband zijn op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose afspraken gemaakt over de kwantitatieve woningbouwopgave voor een periode van 10 jaar. Dit op basis van de provinciale bevolkings- en woningbouwprognose. In de periode 2020-2040 is er behoefte aan 25.000 extra woningen. Hiermee wordt voorzien in een natuurlijke groei, de huishoudenverdunding en in de groei door migratie. In de update stedelijke ontwikkelingsstrategie 2021 is aangegeven dat de Tilburgse netto bouwopgave tot 2030 gemiddeld ten minste 1500 woningen per jaar bedraagt.

De realisatie van deze woningbouwopgave voor Tilburg wordt vrijwel volledig binnen het bestaand stedelijk gebied beoogd. Het plan past binnen de gemeentelijke bouwopgave in regionale context en is opgenomen in de planlijst (ingevolge artikel 3.1.6. Bro). Ruimtelijk past dit plan binnen de in de update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie Wonen geformuleerde strategie.

In het bijzonder draagt het voorgenomen plan met 66 aanleunwoningen (sociale huur) als ook de 18 reguliere sociale huurwoningen (3 appartementen en 15 grondgebonden woningen) die geschikt zijn voor ouderen bij aan het creëren van doorstroombmogelijkheden voor ouderen in Berkel-Enschot.

1.2 Middels het plan worden betaalbare woningen gerealiseerd.

Op basis van het coalitieakkoord 'Meer voor elkaar' voor de raadsperiode 2022-2026 en de 'Woonagenda 2020-2025' streven we bij nieuwe bouwplannen in de gemeente naar de realisatie van voldoende betaalbare en passende huur- en koopwoningen. We zetten bij nieuwbouw op het niveau van de gemeente in op minimaal 35% sociale huur en lage middenhuur ten behoeve van de woningcorporaties. Daarnaast zetten we in op de realisatie van minimaal 10% particuliere middenhuur. Voor de gemeente als geheel houden we aan deze percentages vast, maar per gebied kan dit verschillen.

Bij de totale ontwikkeling van het Voorhof (bestemmingsplannen 'Voorhof 1' en 'Voorhof 2') wordt voorzien in de bouw van 168 woningen. Voorzien wordt in de realisatie van 84 sociale huurwoningen (50%), 44 zorgwoningen (26%) en 40 grondgebonden vrije sectorwoningen (24%).

Dit programma is in 2020 bepaald en door het college vastgesteld. Het brede woningbouwprogramma sluit aan op de markt en behoefte uit het dorp en de regio. In Berkel-Enschot is het aanbod nultredenwoningen gemiddeld gezien ten opzichte van Tilburg laag (5% van de voorraad). In Berkel-Enschot geldt dat bouwen voor ouderen in de vorm van appartementen of nultredenwoningen leidt tot de gewenste doorstroming in de woningvoorraad. Het huidige woningbouwprogramma voor Voorhof is voor wat betreft betaalbare woningen ook een hele verbetering ten opzichte van de oorspronkelijke contractafspraken met Heijmans voor dit deelgebied waar aanvankelijk 'slechts' 18 sociale woningen beoogd waren.

1.3. De ontwikkeling draagt bij aan het behouden en verbeteren van het voorzieningenniveau in Berkel-Enschot.

Het bestemmingsplan voorziet in permanente nieuwe huisvesting voor basisschool Rennevoirt. Ten opzichte van het oude gebouw bevat de nieuwbouw meer klaslokalen, een kinderdagopvang (0 – 4 jaar), peuteropvang (2-4 jaar), een voorschoolse en naschoolse opvang. hetgeen nodig is om te voorzien in het groeiende aantal

leerlingen van Rennevoirt. De bestaande basisschool is de afgelopen paar jaar uit zijn jasje gegroeid en is inmiddels voorzien van 6 tijdelijke noodlokalen.

Het plan voorziet in bouwruimte voor een nieuw zorgcomplex 'Torentjeshoef' ter vervanging van het huidige zorgcomplex 'Torentjeshoef'. De huidige huisvesting blijkt sterk verouderd en niet meer te voldoen aan de huidige eisen voor zorghuisvesting. Middels het nieuwe complex kan worden voldaan aan de huidige eisen voor zorghuisvesting en wordt ingespeeld op de stijgende zorgbehoefte.

1.4. Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar.

Het woonprogramma, nieuwe zorgcentrum en Kindercampus landen in een al aanwezige waardevolle historische- en landschappelijke structuur. De stedenbouwkundige hoofdropzet sluit aan op bestaande assen uit het omliggende weefsel en beogen de doorwaadbaarheid van en naar het nieuwe Koningsoord te versterken. Een belangrijke structuurdrager hierin, waar het nieuwe programma op aan takt, is de verlengde Abdijlaan die als historische as wordt hersteld en ingericht als groene autoluwe zone waar de voetganger en verblijven centraal staat.

Bij de ontwikkeling van Voorhof vindt een herpositionering van bestaande functies binnen de omgeving van het plangebied plaats. Hierbij is rekening gehouden met de gewenste relaties met het nieuwe dorpshart en de omliggende bestaande woonwijken. De bouwmassa's zijn afgestemd op de ruimtelijkere kenmerken van de omgeving. De Eikenboschweg biedt lucht voor de inpassing van het zorgcentrum en de Kindercampus door het ruime profiel, de volwassen bomenlaan en de grotere bebouwingskorrels. Direct in aansluiting op de woonwijken worden grondgebonden woningen met kap ingepast, zoals bij het Heuneind. Aan de Generaal Eisenhowerweg komt nieuwe hofbebouwing die als gebouwkarakteristiek een intermediair vormt tussen het voormalige gemeentehuis en de woonbuurt Eikenbosch.

1.5. De omgevingscommissie kan zich vinden in de voorgestelde stedenbouwkundige hoofdropzet van het plan.

De omgevingscommissie kan zich vinden in de voorgestelde stedenbouwkundige hoofdropzet.

Het plan is zorgvuldig ontworpen en kent een heldere opbouw. De Kindercampus en het zorgcomplex zijn qua uitwerking nog niet behandeld in de omgevingscommissie.

De rijwoningen betreffen 1-laags woningen. De rijwoningen worden voorzien van een passende hoekoplossing en worden architectonisch goed uitgewerkt. De hofwoningen in het plan betreffen 1-laags woningen rondom een gezamenlijk hof met een ingetogen architectuur. De woningen staan rondom in het groen met bomen en hagen. De entrees van de woningen bevinden zich aan de buitenzijde. De kleurstelling refereert naar het voormalig gemeentehuis. De bergingen en zonnepanelen behorend bij de woningen zijn zorgvuldig ingepast. De omgevingscommissie heeft een positief advies uitgebracht over de opzet van het plan en de uitwerking van de grondgebonden woningen.

1.6. Het plan voorziet in de parkeerbehoefte en leidt niet tot parkeeroverlast.

Voor het plan Voorhof is een voorlopige parkeerbalans opgesteld welke uitwijst dat voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte voor zowel voor bewoners als bezoekers.

In het plangebied is sprake van dubbelgebruik van parkeerplaatsen doordat voor de verschillende functies het drukste moment op een ander tijdstip ligt. Daarnaast zijn mobiliteitsplannen opgesteld door De Kindercampus Rennevoirt en Torentjeshoef waarmee het autogebruik voor personeel en bezoek/ halen en brengen zoveel mogelijk wordt beperkt.

Het plan Voorhof 1 voorziet in totaal in 136 nieuwe parkeerplaatsen, waarvan de meeste plaatsen in de centrale parkeervoorziening aan de Eikenboschweg zijn beoogd. Voor het overgrote deel van de dag en in de weekenden wordt hiermee volledig aan de vereiste parkeernorm voldaan. Alleen doordeweeks tijdens het afhaal moment van de school in de middag dreigt er een piek te ontstaan van parkerende auto's dat voor dat moment leidt tot een beperkt tekort ten opzichte van de theoretische parkeernorm. Dit is opgelost doordat zowel met het zorgcomplex Torentjeshoef als met de Kindercampus Rennevoirt mobiliteitsplannen zijn opgesteld en afspraken zijn gemaakt. Hiermee wordt voorkomen dat op het piekmoment parkeeroverlast ontstaat en dat extra verharding en parkeerplaatsen aangelegd moeten worden die slechts een half uur per dag gebruikt worden, hetgeen vanuit klimaatadaptatie en verduurzaming ongewenst zou zijn.

In de mobiliteitsplannen zijn voor beide functies concrete maatregelen aangegeven, onder andere fietsregelingen voor personeel en afspraken met Thuiszorg en leveranciers. Dit geeft voldoende waarborgen dat ook bij het piekmoment in de middag voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en parkeeroverlast in de buurt wordt voorkomen.

1.7. Bij de planvorming is rekening gehouden met het bomenbeleid van de gemeente. Bij het plan worden bomen met basiswaarde gekapt en worden oorspronkelijke bomenlanen, bomengroepen en groene elementen terug gebracht en versterkt.

Het stedenbouwkundig plan van Voorhof 1 is gebaseerd op het terugbrengen van de verlengde Abdijlaan als landschappelijke drager, waarmee historische kwaliteiten en groenstructuren worden terug gebracht in het plan. Samen met de bestaande bomen in het gebied vormde dit het groene raamwerk waar vervolgens de bebouwing en het programma zo goed mogelijk zijn ingepast. Vanaf begin van het ontwerptraject is landschapsarchitect Edith Kolkman betrokken, zij heeft vanaf de start van de VOSP fase bekeken hoe het omvangrijke programma ingepast kon worden met behoud van zoveel mogelijke (waardevolle en kwalitatieve) bomen.

Dat er bomen gekapt gaan worden met dit programma is onvermijdelijk. Voor de ontwikkelingen in het totaal plan Voorhof is een Boom Effect Analyse (BEA) opgesteld om inzichtelijk te maken wat de effecten van realisatie van het plan zijn op de duurzame instandhouding van de bomen in de projectgebieden. Onderzocht is wat de huidige conditie en kwaliteit is van de bomen, wat de effecten van realisatie van het plan zijn op de instandhouding van de bomen en worden aanbevelingen en aandachtspunten beschreven ter bescherming van de aanwezige bomen.

In totaal zijn 113 bomen geïnventariseerd in het Voorhof. De geïnventariseerde bomen, met uitzondering van twee bomen staan niet op de lijst van waardevolle en monumentale bomen van gemeente Tilburg. De bomen staan op de Boomwaarde zoneringskaart van de gemeente Tilburg aangewezen als 'basis' en 'eco-waarde' boom. 40 bomen zijn op voorhand bij de nadere beoordeling met de BEA buiten beschouwing gelaten aangezien deze niet inpasbaar of houdbaar bleken binnen het stedenbouwkundig plan en beoogd programma. De resterende 70 bomen verkeren in een goede tot redelijke kwaliteit met een levensverwachting van meer dan 15 jaar. Drie bomen zijn van matige kwaliteit met een levensverwachting van minder dan 15 jaar.

Uit de BEA blijkt dat in het licht van de voorgenomen bouw en aanlegwerkzaamheden van de 70 bomen er 9 bomen niet te behouden zijn en dat het is nodig om bij 5 inpasbare bomen de kroon terug te snoeien. Daarmee is in deze fase duidelijk dat in totaal 49 bomen als gevolg van de ontwikkeling van Voorhof gekapt moeten worden. De overige bomen zijn op basis van het beoordeelde plan vooralsnog inpasbaar en houdbaar. Voor duurzaam behoud van deze bomen zijn aanbevelingen gedaan welke ook zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst met Heijmans en TBV.

Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte voor Voorhof wordt momenteel afgerond. Hierin staat ook een beplantingsplan waarmee de te kappen bomen worden gecompenseerd. In het plan worden de historisch aanwezige boomstructuren in het gebied weer met elkaar verbonden door nieuwe aanplant. Anders dan de huidige opzet van het voormalige winkelcentrum Eikenbosch dat dateert uit de jaren '60, worden in het nieuwe plan oorspronkelijke groene elementen en historische structuren als bomenlanen, bomengroepen en de landschappelijke karakteristiek weer terug gebracht. Hierbij krijgen natuurinclusiviteit, waterberging en ecologie een plek in het nieuwe plan. Daarbij wordt gestreefd naar minimale verharding om het groene karakter maximaal te versterken. Heijmans streeft hierbij naar een Greenlabel A, dat op deze vlakken hoger scoort dan ons eigen Tilburgse beleid. Het exacte aantal bomen dat aangeplant wordt in het plan staat nog niet vast. Met de initiatiefnemer is anterieur overeengekomen dat de getaxeerde waarde van de te kappen bomen gecompenseerd moet worden. De ondergrond van het plangebied wordt nog op geschiktheid beoordeeld. Op basis van het laatste inrichtingsplan wordt beoogd om 54 bomen aan te planten in het Voorhof.

Waarschijnlijk gaan bij de verdere uitwerking van de plannen bovenstaande aantallen nog wijzigen, bijvoorbeeld omdat er nog nadere knelpunten ontstaan met bomen i.r.t. de benodigde ondergrondse infrastructuur of bouwfaserings. De definitieve aantallen volgen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de benodigde bomenkap.

1.8. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijnen Tilburg – Vught, Tilburg – Boxtel en de Rijkswegen A58 en A65. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de verantwoording van het groepsrisico. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico is opgenomen bij de bijlagen behorend bij de toelichting van het bestemmingsplan.

1.9. Het college heeft een hogere geluidswaarde vastgesteld in overeenstemming het gemeentelijk geluid en hogere waarde beleid.

Vanwege geluidsbelasting afkomstig van de Generaal Eisenhowerweg/Raadhuisstraat wordt op 4 woningen binnen het plangebied de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer van 48 dB overschreden. De maximum geluidsbelasting bedraagt 54 dB. De maximaal onthefbare waarde van 63 dB wordt daarmee niet overschreden. Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en het nemen van maatregelen niet wenselijk of mogelijk is heeft het college een hogere waarde vastgesteld in overeenstemming het gemeentelijk geluid en hogere waarde beleid. Het ontwerp hogere waarde besluit heeft gelijktijdig met dit bestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen het besluit hogere waarden waren zienswijzen ingediend. Het college heeft de binnengekomen zienswijzen behandeld en beantwoord bij het besluit hogere waarden.

1.10. Het project heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Uit de milieuonderzoeken blijkt dat er geen sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het plangebied is niet gelegen in Natura2000 of NNN-gebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarom geen direct effect op de Natura2000- of NNN-gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen Kampina & Oisterwijkse Vennen, Regte Heide & Riels Laag, Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek en Loonse en Drunense duinen en Leemkuilen op circa 2,8 km van het plangebied. Door middel van AERIUS berekeningen is aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura2000-gebieden.

Daarnaast heeft een vormvrije mer-beoordeling plaatsgevonden. Uit dit rapport blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving.

1.11. De ingebrachte zienswijzen zijn deels gegrond en leiden tot aanpassing van het plan.

De ingebrachte zienswijzen hebben betrekking op de onderwerpen: indienen van zienswijze, bewonersparticipatie, de uitwerking van het plan, de woningbouwopgave, verbeelding van het bestemmingsplan, de bouwhoogte ter plaatse van woningen op de voormalige AH locatie, verkeersdrukte, de verkeerstoetsing, parkeren, geluid, kwaliteit van de leefomgeving, de locatiekeuze van de Kindercampus en planschade. Voor een volledig overzicht van de zienswijzen en de beoordeling daarvan wordt verwezen naar bijlage 2 - Nota van zienswijzen.

1.12. Naar aanleiding van de zienswijzen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Als er na de ontwerpfasen wijzigingen worden aangebracht op de verbeelding of in de regels van het ontwerpbestemmingsplan, dan moet het plan gewijzigd worden vastgesteld. In dit geval gaat het om wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen. In bijlage 2 - Staat van wijzigingen zijn de te wijzigen onderdelen opgenomen. Wijzigingen in de toelichting leiden niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen in het plan hebben betrekking op de op de verbeelding van het bestemmingsplan. Per ongeluk stond ter plaatse van de woningen ter plaatse van de voormalige AH locatie een aanduiding met te hoge maximum bouw en goothoogte weergegeven en was de benodigde doorgang voor het bereiken van de parkeerplaatsen P3 bestemd voor groen.

De aanduiding met maximum bouwhoogte en goothoogte is gewijzigd zodat in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan slechts een woning van 1 laag met kap mogelijk wordt gemaakt. De bestemming groen is gewijzigd naar bestemming verkeer-verblijf. Dit zodat autoverkeer kan worden toegestaan over deze grond.

2.1. Vervroegde bekendmaking kan een tijdswinst opleveren van enkele weken.

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeente formeel zes weken wachten met de terinzagelegging van het vastgestelde plan om de provincie de gelegenheid te geven kennis te nemen van de wijzigingen. Aangezien in dit geval geen provinciale belangen aan de orde zijn, kan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant om vervroegde bekendmaking worden gevraagd. Dit kan een tijdswinst opleveren van ongeveer twee tot vijf weken.

Kanttekeningen en gewogen alternatieven

Niet van toepassing.

Niet beïnvloedbare risico's

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

Voorhof 1 is onderdeel van Koningsoord. Voor het kostenverhaal zijn in beginsel afspraken gemaakt met Heijmans in de HSOK Koningsoord. Tevens ligt op dit plangebied het exploitatieplan Koningsoord en wordt de 2^e herziening in procedure gebracht. Voor de specifieke invulling van het plan Voorhof en de bijbehorende financiële gevolgen zijn aanvullende afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst Voorhof. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Leges worden gedekt vanuit de Grex. Deze zijn betaald voor de aanvraag van het bestemmingsplan.

Uitvoering

Na het raadsbesluit wordt de status van het bestemmingsplan gewijzigd in vastgesteld. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, en 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 rond februari 2024 onherroepelijk.

Participatie

Voor het plan Voorhof hebben de initiatiefnemers (Gemeente, TBV en Heijmans) hoog ingezet op omgevingsparticipatie. Daarbij is veel verder gegaan dan onze eigen richtlijn omgevingsdialoog. De omgevingsdialoog is goed uitgevoerd en heeft voor de initiatiefnemers in vroegtijdig stadium geleid tot aanpassing van het plan.

Zoals in de eerdere besluitvorming over het voorlopig stedenbouwkundig plan vermeld, heeft er in het voortraject uitvoerige omgevingsparticipatie plaatsgevonden bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan Voorhof. Een planteam, samengesteld uit bewoners uit de omgeving en leden van de dorpsraad, heeft een positief eindadvies afgegeven. Alle advisering van het planteam is destijds ook transparant meegewogen in de besluitvorming.

Het planteam heeft met kwalitatief adviesrecht invloed uitgeoefend op de plan- en besluitvorming. In zes bijeenkomsten in 2021 en 2022 zijn de verschillende ontwerpfasen voor Voorhof besproken. Dit heeft tijdens het planteamproces geleid tot een aantal ingrijpende wijzigingen van het ontwerp. Zo is het bouwvolume van het zorgcomplex verlaagd van 5 naar overwegend 3 en incidenteel 4 bouwlagen, was aanvankelijk een appartementengebouw op de voormalige AH locatie beoogd dat is bijgesteld naar een kleinschalig woonhof en is een aparte Kiss & Ride strook voor de Kindercampus toegevoegd aan het parkeerterrein aan de Eikenboschweg.

Na besluitvorming over het VOSP heeft in het kader van de omgevingsdialoog voor het bestemmingsplan op woensdag 2 november 2022 in Ons Koningsoord (Kapittelzaal) een openbare informatiebijeenkomst plaatsgevonden over de ontwikkeling van het Voorhof te Berkel-Enschot. Tijdens deze avond is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd aan belangstellenden.

Bij de bijeenkomst waren de betrokken stedenbouwkundige, landschapsarchitect, projectteamleden van de gemeente, van TBV en Heijmans Vastgoed aanwezig. De ruimte was voorzien van informatieborden waar een projectbetrokkene bij stond voor het beantwoorden van vragen. Naast het stellen van vragen kon er middels reactieformulieren ook een schriftelijke reactie ingediend worden.

Bij de bijeenkomst hing een positieve sfeer over het planvoornemen. Na aanleiding van de ontvangen reacties is nogmaals duidelijk geworden dat er zorgen in de buurt (met name bij bewoners van de Eben Haezer en het

Heuneind) spelen over verkeersstromingen en of er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Het volledige verslag van de omgevingsdialoog bevindt zich in de bijlage bij dit advies.

Vanwege de blijvende zorgen over verkeersstromingen en parkeren was (in overleg met de dorpsraad en enkele voormalige planteamleden) besloten om ook bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan participatie te organiseren in de vorm van een klankbordgroep.

Met deze klankbordgroep (van circa 10 omwonenden) is in twee bijeenkomsten (januari en februari 2023) de uitwerking van het inrichtingsplan openbare ruimte doorgenomen om te komen tot een passende inrichting van de verkeer- en parkeersituatie, waarmee de laatste zorgen van omwonenden weggenomen leken te zijn. Hierna is toegezegd dat ook voor de plannen van de bouwuitvoering en bouwlogistiek bijeenkomsten voor een klankbordgroep komen. Inmiddels is hiervoor ook een nieuwe klankbordgroep geformeerd. Deze bijeenkomsten zullen de komende maanden plaatsvinden.

Met het gehele participatietraject dat tot nu toe is doorlopen is in een open dialoog en samenwerking het stedenbouwkundig plan vormgegeven, waarvan nu als sluitstuk van het proces de twee bestemmingsplannen voorliggen.

Communicatie

Na behandeling in het college worden brieven verstuurd aan de initiatiefnemers en de indieners zienswijzen over de behandeling van het plan bij de raad. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, en via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. ontwerpbestemmingsplan 'Koningsoord Berkel-Enschot 2017, 2e herziening (Voorhof 1)'
2. nota van zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Koningsoord Berkel-Enschot 2017, 2e herziening (Voorhof 1)'
3. verslag omgevingsdialoog (Voorhof)
4. besluit tot vaststelling Hogere waarde (Voorhof 1)

[Link naar digitaal plan](#)

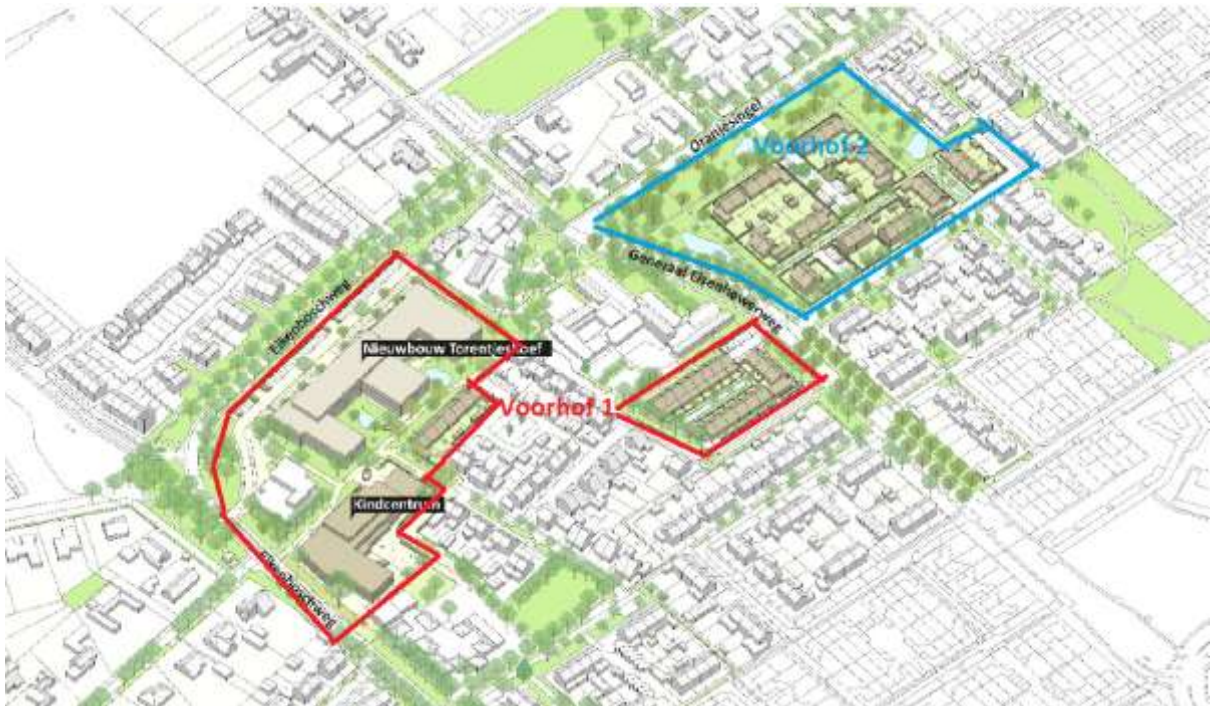
[Link naar Stedenbouwkundig plan](#)

Ter inzage gelegde stukken

- ontwerpbestemmingsplan 'Koningsoord Berkel-Enschot 2017, 2e herziening (Voorhof 1)'
- ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarde (Voorhof 1)

Tilburg, 24 oktober 2023

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



Figuur 1 Locatie aanduiding en inpassing plan 'Voorhof'



Figuur 2 Impressie ruimtelijke opbouw Voorhof 1



Figuur 3 Impressie ruimtelijke opbouw Voorhof 1

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

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

Besluit

1. het bestemmingsplan 'Koningsoord Berkel-Enschot 2017, 2e herziening (Voorhof 1)' wat de realisatie van een nieuw zorgcomplex 'Torentjeshoef' met 44 zorg appartementen, 66 aanleunwoningen (sociale huur) en 3 gestapelde woningen (sociale huur), nieuwbouw voor Kindercampus 'Rennevoirt', 7 vrije sector woningen en 15 sociale huurwoningen (in totaal 135 woningen) mogelijk maakt gewijzigd vast te stellen en daarmee;
 - de ingebrachte zienswijze met nummer 2 gegrond te verklaren;
 - de ingebrachte zienswijzen met nummer(s) 1,3,4,5,6,7,8,9,10,11 en 12 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
 - de wijzigingen vast te stellen conform bijlage 2 - Staat van wijzigingen.
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 december 2023.

de griffier,

de plaatsvervangend voorzitter

