

Voorblad

Raadsvoorstel bestemmingsplan Berkel 2008, 13e herziening (Voorhof 2)

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 Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan Voorhof vastgesteld en een anterieure overeenkomst met Heijmans Vastgoed en TBV ondertekend om dit plan te realiseren. In het verlengde daarvan heeft Heijmans Vastgoed een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend. De herziening voorziet in de realisatie van 33 grondgebonden woningen voor de vrije sector op de locatie waar nu zorgcomplex 'Torentjeshoef' gevestigd is. 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 geen zienswijzen ingediend ten aanzien van dit plan. Het bestemmingsplan is gereed om vast te stellen.

Collegebesluit

Het college stelt de raad voor:

1. het bestemmingsplan 'Berkel 2008, 13e herziening (Voorhof 2)' wat de realisatie van 33 grondgebonden woningen mogelijk maakt vast te stellen.
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Raadsvoorstel bestemmingsplan Berkel 2008, 13e herziening (Voorhof 2)

Aanleiding

Op 17 mei 2022 heeft het college het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan Voorhof vastgesteld en een anterieure overeenkomst met Heijmans Vastgoed en TBV ondertekend om dit plan te realiseren. In het verlengde daarvan heeft Heijmans Vastgoed een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend. De herziening voorziet in de realisatie van 33 grondgebonden woningen voor de vrije sector op de locatie waar nu zorgcomplex 'Torentjeshoef' gevestigd is. Het huidige zorgcomplex 'Torentjeshoef' verhuist naar het terrein van het voormalige winkelcentrum Eikenbosch. Na de verhuizing zal het huidige zorgcomplex worden gesloopt waarna op het terrein ruimte ontstaat voor woningbouw. Voor de ontwikkeling van het zorgcomplex op de locatie van het voormalige winkelcentrum is een losstaande aanvraag ingediend.

Achteraan zijn impressies van het plan gevoegd en een verbeelding met de ligging van het plangebied. Deze herziening dient in samenhang gezien te worden met het bestemmingsplan 'Voorhof 1' voorliggende 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. Het bestemmingsplan 'Voorhof 1' voorziet in de nieuwbouw van basisschool 'de 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.

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). Met het eerdere collegebesluit van 17 mei 2022 is het voorlopig stedenbouwkundig plan Voorhof vastgesteld en de anterieure overeenkomst ondertekend.

Voorstel

1. het bestemmingsplan 'Berkel 2008, 13e herziening (Voorhof 2)' wat de realisatie van 33 grondgebonden woningen mogelijk maakt vaststellen.
2. geen exploitatieplan vaststellen.

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.

1.2 Bij de totaalontwikkeling van het Voorhof worden voldoende 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. Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar.

Bij de ontwikkeling van het Voorhof vindt een herpositionering van bestaande functies binnen het gebied plaats. Rekening wordt 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. Op de locatie van het voormalige Torentjeshoef komt een alzijdig ensemble van grondgebonden woningen die georiënteerd zijn op het omliggend park in een autoluw dorps woonmilieu.

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

Voor het plan is een voorlopige parkeerbalans opgesteld welke aangeeft dat bij de ontwikkeling van het plan voldaan kan worden aan de parkeereis voor zowel bewoners als bezoekers. De totale berekende parkeerbehoefte van plan 'Voorhof 2' betreft 49 parkeerplaatsen. Bij de voorlopige planontwerpen zijn voldoende parkeerplaatsen ingetekend om te voorzien in de volledige parkeerbehoefte.

1.5. 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.

Voor de ontwikkelingen in het totaal plan Voorhof is een Boom Effect Analyse (BEA) opgesteld om inzichtelijk te maken wat de effecten van de 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 de werkzaamheden zijn op de instandhouding van de bomen en worden aanbevelingen en aandachtspunten beschreven ter bescherming van de aanwezige bomen. Dat er bomen gekapt gaan worden met bij de ontwikkeling van het Voorhof is onvermijdelijk.

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 voorsnog 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.

1.6. 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.

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

Vanwege geluidsbelasting afkomstig van de Generaal Eisenhowerweg wordt op 4 woningen binnen het plangebied de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer van 48 dB overschreden. De maximum geluidsbelasting voor verkeer bedraagt 51 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.

1.8. 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. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is gelegen op een afstand van ca. 2,8 kilometer 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.

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'.

Kanttekeningen en gewogen alternatieven

Niet van toepassing.

Niet beïnvloedbare risico's

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de plankosten, de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen en planschade. De overige plankosten worden via leges gedekt. Daarmee zijn de kosten anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet nodig.

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 school 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. Ten behoeve van de verdere uitwerking van de openbare ruimte, de bouwuitvoering en bouwlogistiek rond plan Voorhof 2 worden nog bijeenkomsten voor een nieuwe klankbordgroep georganiseerd. Deze bijeenkomsten zullen plaatsvinden zodra het proces om te komen tot een inrichtingsplan voor Voorhof 2 wordt opgestart.

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 'Berkel 2008, 13e herziening (Voorhof 2)'
2. verslag omgevingsdialoog
3. besluit tot vaststelling Hogere waarde (Voorhof 2)

[Link naar digitaal plan](#)

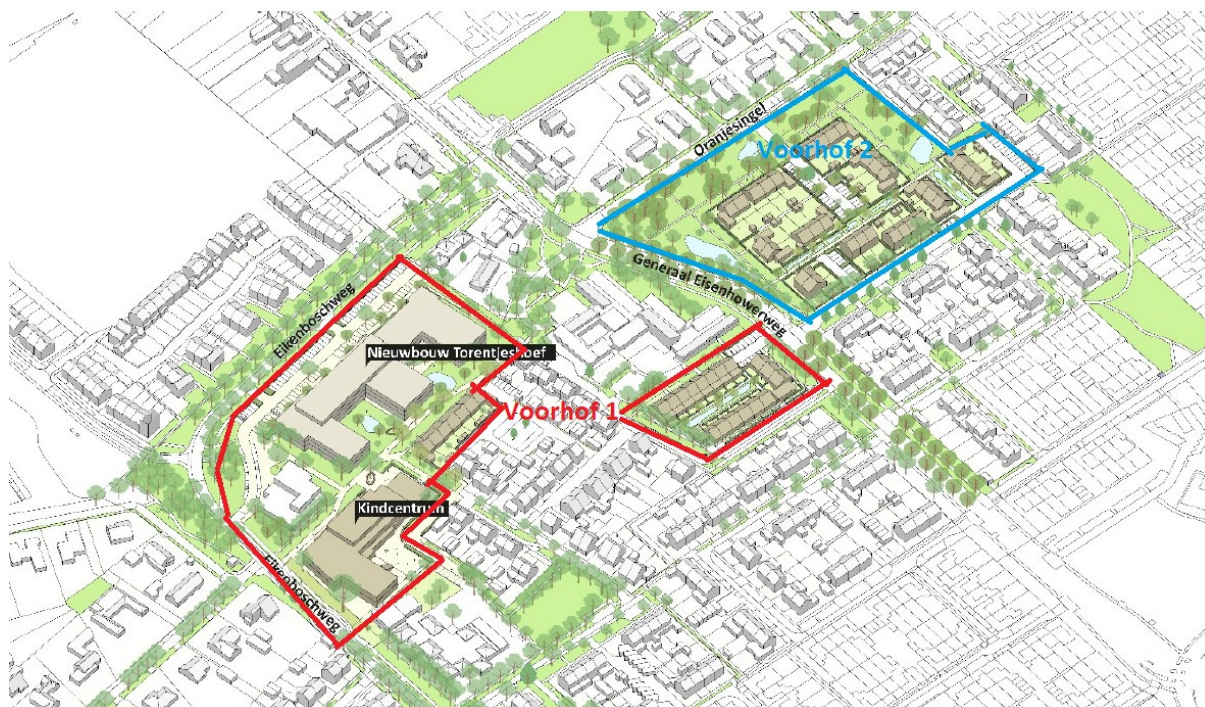
[Link naar stedenbouwkundig plan](#)

Ter inzage gelegde stukken

Ontwerpbestemmingsplan 'Berkel 2008, 13e herziening (Voorhof 2)'

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 2

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

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

Besluit

1. het bestemmingsplan 'Berkel 2008, 13e herziening (Voorhof 2)' wat de realisatie van 33 grondgebonden woningen mogelijk maakt vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 december 2023.

de griffier,

de plaatsvervangend voorzitter

