

Voorblad

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Berkel 2008, 14e herziening (Dom S. Dubuissonstraat 70-70a)

Datum college:	15 oktober 2024
Portefeuillehouder:	Bas van der Pol
Afdeling:	Ruimte
Behandelend ambtenaar:	S. Hilders

Samenvatting

Op 17 juli 2023 ontvingen we van Rovoo Vastgoed BV, een aanvraag om herziening van het bestemmingsplan Berkel 2008. Verzocht wordt om ter plaatse van het perceel Dom S. Dubuissonstraat 70-70a 10 woningen te realiseren. Ten behoeve van de besluitvormingsprocedure is het ontwerpbestemmingsplan 'Berkel 2008 14e herziening (Dom S. Dubuissonstraat 70-70a)' voorbereid. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn 6 zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Collegebesluit

Het college stelt de raad voor het bestemmingsplan 'Berkel 2008 14e herziening (Dom S. Dubuissonstraat 70-70a)' dat de bouw van 10 woningen mogelijk maakt, gewijzigd vast te stellen en daarmee de ingebrachte zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform de nota van zienswijzen en staat van wijzigingen.

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Berkel 2008, 14e herziening (Dom S. Dubuissonstraat 70-70a)

Aanleiding

Op 17 juli 2023 ontvingen we van Rovoo Vastgoed BV, een aanvraag om herziening van het bestemmingsplan Berkel 2008. Verzocht wordt om ter plaatse van het perceel Dom S. Dubuissonstraat 70-70a te Berkel-Enschot 10 woningen te realiseren ten behoeve van vijftigplussers en senioren. Op het perceel is momenteel een kledingwinkel met bovenwoning gevestigd.

De bestaande bouwmassa van de winkel met bovenwoning wordt vervangen door nieuwbouw. De woningen worden gerealiseerd met daarbij behorende parkeervoorziening en groeninrichting. Mogelijkheden om het pand geheel te renoveren zijn door de initiatiefnemer onderzocht maar blijken voor de initiatiefnemer financieel niet rendabel.

De voorgestelde bouwmassa van het plan past bij de omgeving en sluit aan bij de bouwmassa van de aangrenzende straten. De benodigde parkeerplaatsen worden deels op eigen terrein voorzien en deels in de aangrenzende openbare ruimte. Het plan voorziet in een versterking van het dorps-woonkarakter en draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

De ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan "Berkel 2008". Daarom is er een herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp van deze herziening heeft ter inzage gelegen. Er zijn 6 zienswijzen ingediend.

Omdat het ontwerpbestemmingsplan nog voor in werking treden van de Omgevingswet is ingediend, is de Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing en wordt de raad voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Het initiatief is wenselijk gezien de bijdrage aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van de woningbouwopgave en stedelijke ontwikkelingsstrategie. Met de ontwikkeling worden passende woningen gerealiseerd.

Voorstel

Het bestemmingsplan 'Berkel 2008 14e herziening (Dom S. Dubuissonstraat 70-70a)' dat de bouw van 10 woningen mogelijk maakt, gewijzigd vaststellen en daarmee de ingebrachte zienswijze deels gegrond en deels ongegrond verklaren conform de nota van zienswijzen en staat van wijzigingen.

Argumenten

1. Het plan betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling, welke een bijdrage levert aan het behalen van 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 voor de bouw van 10 appartementen past binnen de gemeentelijke bouwopgave in regionale context en is opgenomen in de planlijst. Ruimtelijk past dit plan binnen de in de update Stedelijke ontwikkelingsstrategie Wonen geformuleerde strategie.

2. Met het plan worden woningen geschikt voor ouderen 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.

Voorliggend plan betreft de realisatie van 10 appartementen met een GBO van 90-105m² in een 'dorps' woonmilieu voor de particuliere (koop/huur) sector. Met de ontwikkeling van appartementen op deze locatie wordt specifiek een bijdrage geleverd aan de behoefte vanuit het dorp om meer woningen te maken geschikt voor ouderen en de gewenste doorstroming op de woningmarkt op te wekken.

3. Het plan is stedenbouwkundig goed ingepast.

De toevoeging van de woningen op de hoek van de Raadhuisstraat en Dom. S. Dubuissonstraat is ruimtelijk goed voorstelbaar. Met het bouwplan wordt door de voorgenomen inpassing, opbouw, vormgeving een passende invulling gegeven aan de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse. Gedurende de behandeling van de omgevingsvergunningaanvraag adviseert de omgevingscommissie het college over de omgevingskwaliteit van het pand. Naar aanleiding van dit advies wordt al dan niet overgegaan op het verstrekken van een omgevingsvergunning.

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

De woningen in het plangebied worden ontsloten via de Raadhuisstraat en de Dom S. Dubuissonstraat. De toename van het aantal woningen levert niet direct een toename van het aantal verkeersbewegingen op aangezien de functie van de kledingwinkel met bijhorende verkeer aantrekkende werking komt te vervallen. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de Nota 'Parkeernormen Tilburg 2017' (zone c). Uit de berekening blijkt dat voor de woningen 11 parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd. Het uitgangspunt van het beleid is dat dit in eerste instantie op eigen terrein opgelost moet worden tenzij dit niet mogelijk is. Op eigen terrein kunnen gelet op de beschikbare ruimte maximaal 7 parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarnaast kunnen ten behoeve van het plan 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte (Raadhuisstraat) worden aangelegd. Over de aanleg van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn voor vaststelling van het plan met de initiatiefnemer afspraken gemaakt en is een anterieure overeenkomst gesloten over uitbreiding van een bestaande parkeervoorziening op gronden bedoeld voor verkeersvoorzieningen t.b.v. wegverkeer. In het voorlopig stedenbouwkundig plan is gelet op de beschikbare ruimte en het aantal ingetekende parkeerplaatsen voldoende ruimte beschikbaar om in de parkeerbehoefte te voorzien. Middels regels in het bestemmingsplan is geborgd dat voor het plan in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. De definitieve toetsing aangaande het parkeren zal plaats vinden bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Conform de Nota 'Parkeernormen Tilburg 2017' kan het plan voorzien middels de aanleg van capaciteit in de openbare ruimte in de parkeerbehoefte.

5. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Tilburg - 's-Hertogenbosh. 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. Het bevoegd gezag accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico.

6. Het plan kan voldoen en bijdragen aan de gemeentelijke ambities op het gebied klimaatadaptatie, natuur inclusief bouwen, energieneutraal bouwen en waterberging.

Tilburg wil ook in de toekomst een plek zijn waar mensen, gezond en gelukkig kunnen wonen, werken en verblijven. Het aanpassen aan de veranderingen van het klimaat is daarbij nodig. Op basis van het akkoord Meer voor elkaar 2022-2026, de Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie Koel Tilburg, de Kadernota Klimaat, het puntensysteem natuur inclusief bouwen, het duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw en het Programma Water en Riolering 2020-2023 wordt bij planontwikkelingen middels beleidsregels gestreefd naar een klimaatbestendig Tilburg. Gestreefd wordt naar een maximum verhardingspercentage van een plangebied, de verwerking van regenwater in het plangebied, het verbeteren en behouden van het leefgebied van beschermde diersoorten en volledige energie neutrale nieuwbouw. Het betreft hier de vaststelling van een bestemmingsplan onder de Wro (oude wetgeving). Het is binnen deze wetgeving publiekrechtelijk niet mogelijk klimaat de adaptieve ambities juridisch te borgen (uitgezonderd van de waterbergingsopgave). Omdat het hier gaat om een particulier initiatief zijn er beperkte mogelijkheden om onze hogere ambities ten aanzien van duurzaamheid af te dwingen.

De initiatiefnemer draagt met zijn ontwikkeling op de volgende punten wel bij aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van het aanpassen aan de veranderingen van het klimaat. Op de bergingen wordt voorgesteld een groen dak aan te brengen. De bomen in de tuin worden behouden. In het plangebied en op/in de bouwwerken is ruimte voor natuur inclusieve bouwmaatregelen. Of voldaan wordt aan het puntensysteem natuur inclusief bouwen en welke natuur inclusieve maatregelen gerealiseerd worden zal nog in het kader van de nadere uitwerking van het plan bij de omgevingsvergunningaanvraag blijken. In het kader van de Wet natuurbescherming moeten in het plangebied voldoende geschikte verblijfsplaatsen gerealiseerd worden voor de huismus, gierzwaluw en vleermuis. Ten aanzien van energieneutraal bouwen moet in ieder geval voldaan aan de BENG-norm van het Bbl, voorheen Bouwbesluit. Gestreefd wordt om volledig energieneutrale woningen op te leveren. Ten aanzien van waterberging moet minimaal voldaan worden aan de waterbergingseis op eigen terrein van 60mm/m².

7. Er is zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn afgewogen en leiden tot een gewijzigd bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze zes weken ontvingen we 7 zienswijzen. De zienswijzen hebben betrekking op de bouwmassa, vrees voor inkijk en aantasting privacy, de regeling van het waterbelang en de gehouden omgevingsdialoog. De zienswijzen leiden tot aanpassing van het plan om inkijk te voorkomen en het waterbelang beter te verankeren. Graag verwijzen wij naar de nota zienswijzen met de staat van wijzigingen zoals die als bijlagen bij dit voorstel is gevoegd.

Kanttelingen 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 zijn met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst en overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan vast te stellen. Gesteld op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar en kan het uit het oogpunt van de gemeente kostenneutraal worden uitgevoerd.

Uitvoering

Het bestemmingsplan wordt direct na dit raadsbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd in de Stadswinkel en digitaal via www.omgevingswet.overheid.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. Dit wordt gepubliceerd in het gemeenteblad. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

Participatie

De initiatiefnemer stelt conform de gemeentelijke richtlijn omgevingsdialoog bij ruimtelijke plannen uit 2017 de buurt geïnformeerd te hebben over het plan tussen 15 en 29 november 2023. Het plan is per brief aan 22 omwonenden toegestuurd. Naar aanleiding van de brief heeft de initiatiefnemer 8 reacties ontvangen. Blijkens de aangeleverde reactieformulieren hebben de omwonenden zorgen over parkeren, verkeersveiligheid, geluidsoverlast, privacy en de omvang van het plan. Naar aanleiding van de ontvangen reacties is de initiatiefnemer bereid gevonden om aan de hand van de ingebrachte reacties bij de omgevingsvergunning te kijken naar uitwerking van de parkeeroplossing, situering van bomen, soort bomen en de plaatsing van technische installaties en klike's.

Communicatie

De indieners van de zienswijze krijgen het concept raadsvoorstel toegezonden. Men kan zich bij de raadsgriffie melden als men gebruik willen maken van hun spreekrecht.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal uw besluit gepubliceerd worden waarin toegelicht wordt op welke manier belanghebbenden in beroep kunnen gaan tegen uw besluit tot vaststelling.

Evaluatie

Er volgt geen afzonderlijke evaluatie over dit besluit.

Bijlagen

- Nota van zienswijzen en staat van wijzigingen

Ter inzage gelegde stukken

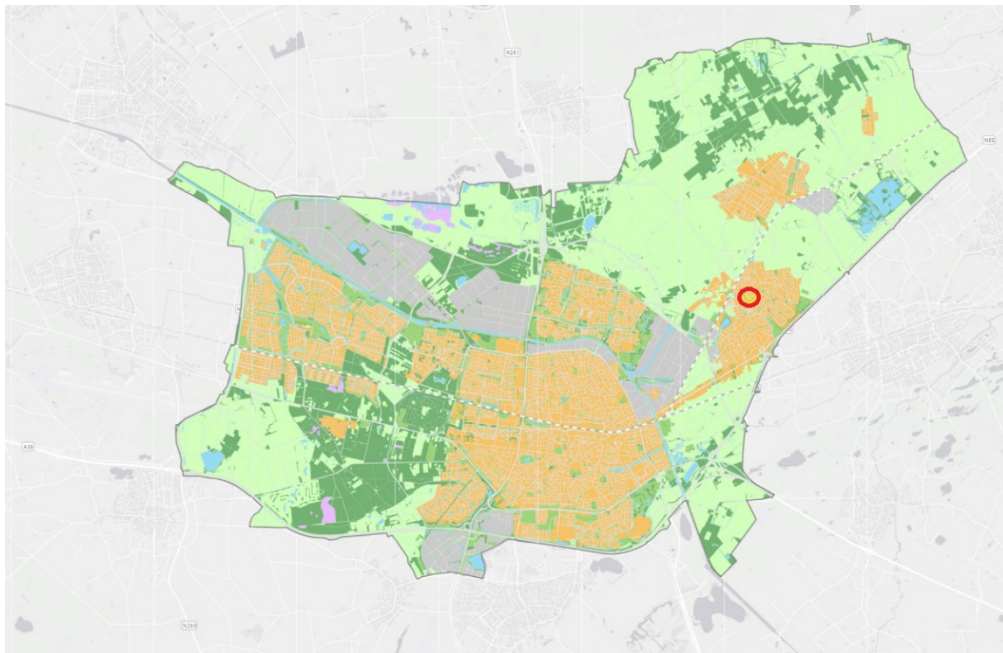
Link naar [digitaal plan](#) (NL.IMRO.0855.BSP2023015-b001)

Tilburg, 15 oktober 2024

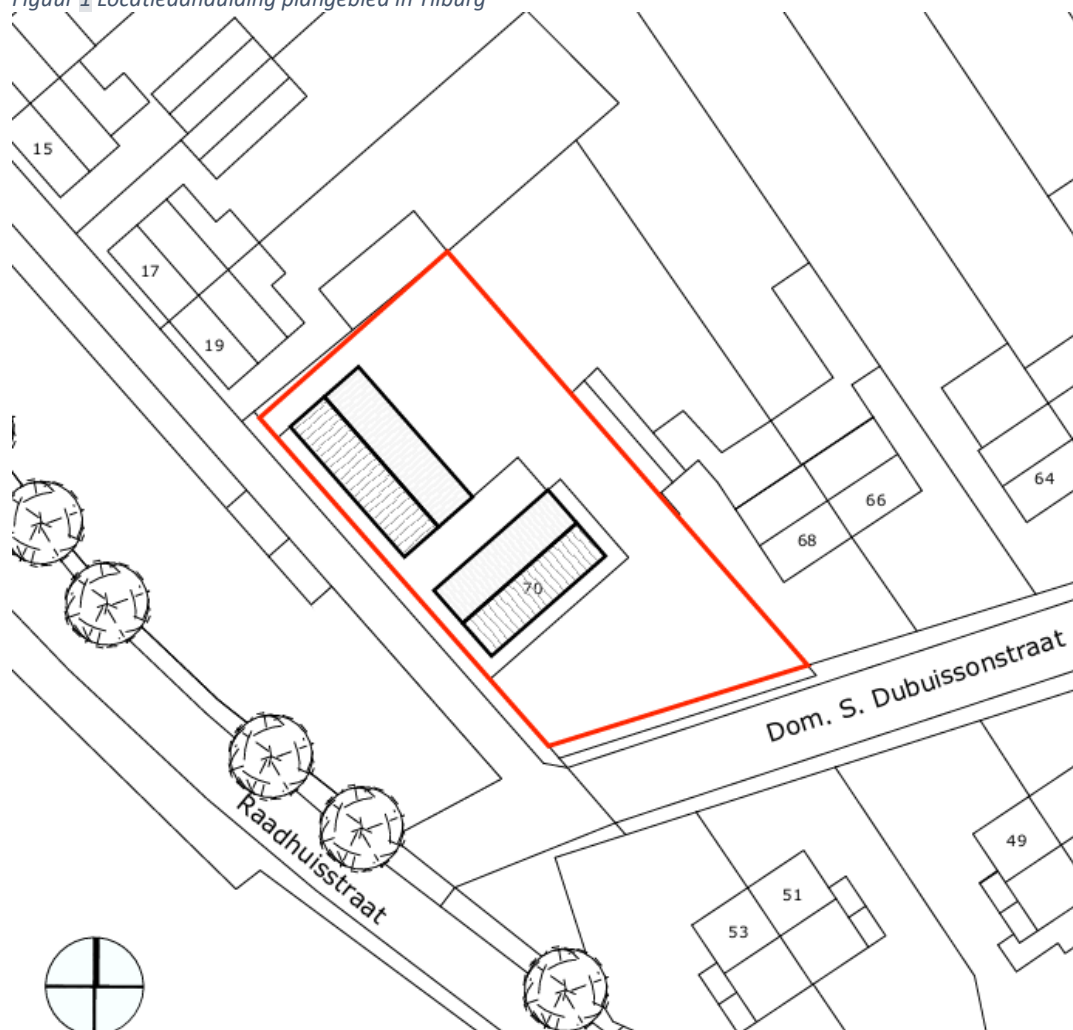
Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

de secretaris,

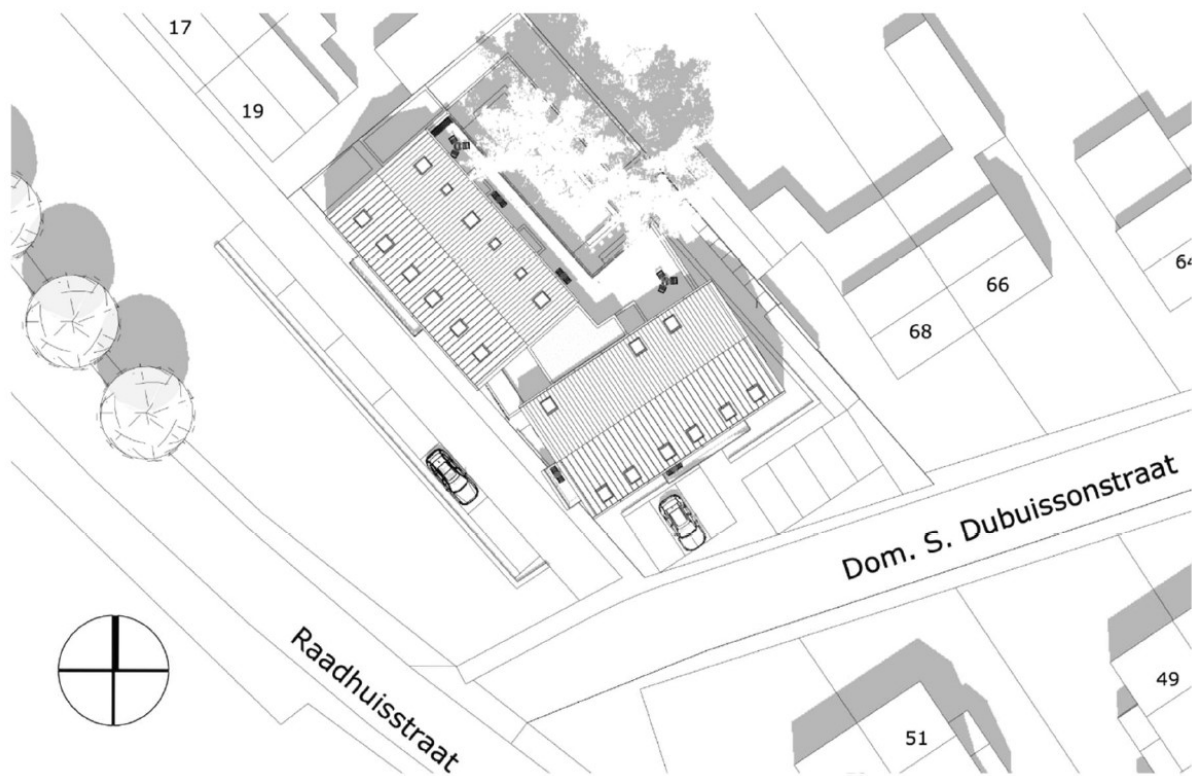
de burgemeester,



Figuur 1 Locatieaanduiding plangebied in Tilburg



Figuur 2 Locatieaanduiding plangebied – bestaande situatie



Figuur 3 Locatieaanduiding plangebied – Nieuwe situatie



Figuur 4 Sfeerimpressie Dom. S. Dubuissonstraat 70-70a

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

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

Besluit

het bestemmingsplan 'Berkel 2008 14e herziening (Dom S. Dubuissonstraat 70-70a)' dat de bouw van 10 woningen mogelijk maakt, gewijzigd vast te stellen en daarmee de ingebrachte zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform de nota van zienswijzen en staat van wijzigingen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,