

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VERBOUWING VLAAMSE SCHUUR TOT 2 WONINGEN RAADHUISSTRAAT 10 BERKEL ENSCHOT



Architect
[redacted] 01 bi bna
[redacted] 02

Werknummer: 1737

Datum 16-6-2023

Projectomschrijving: Verbouwing Vlaamse schuur naar 2 woningen aan de Novicenstraat te Berkel Enscht. Het huidige adres is Raadhuisstraat 10

Opdrachtgever: [redacted] 03 namens de erven van [redacted] 04

Referentie

Pastoor Kampstraat 11a
5176 NP De Moer
Tel. [redacted] 05
E-mail: [redacted] 06

Wij werken volgens de DNR
met arbitraal beding,
gedeponeerd bij de
arrondissements-rechtbank
te Amsterdam

FD architecten maakt deel
uit van Architecten- en
ingenieursburo
Frits Dansen b.v.

HR Tilburg 18126603



Behoort bij vergunning

reg.nr.: Z-HZ_WABO-2022-04155
datum: 25 maart 2024



INHOUDSOPGAVE

1	PLAN EN PLANGEBIED.....	4
1.1	Aanleiding tot planontwikkeling	4
1.2	Het plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Ruimtelijke en functionele structuur	6
2	RUIMTELIJK BELEIDSKADER.....	7
2.1	Rijk	7
2.2	Provincie.....	8
2.3	Gemeente.....	10
3	THEMATISCHE BELEIDSKADERS.....	12
3.1	Stedenbouwkundige aspecten en welstand.....	12
3.2	Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg.....	13
3.3	Volkshuisvesting.....	14
3.4	Groen en biodiversiteit	15
3.5	Verkeer en parkeren	18
4	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	21
4.1	Milieuhinder bedrijven	21
4.2	Externe veiligheid	22
4.3	Vuurwerk.....	23
4.4	Geluid	23
4.5	Lucht.....	25
4.6	Geur.....	25
4.7	Bodem	26
4.8	Natuur en ecologie	27

5	WATERASPECTEN	31
5.1	Bestaand watersysteem	31
5.2	Beleidskader	31
5.3	Toekomstige situatie	33
5.4	Watertoets	33
6	MOTIVERING PROJECT.....	34
7	UITVOERBAARHEID.....	35
7.1	Economische uitvoerbaarheid	35
8	OMGEVINGSDIALOOG EN VOOROVERLEG.....	37
8.1	Voor overleg	37
8.2	VoorTRAJECT	37
8.3	Omgevingsdialoog	38
8.4	Zienswijzen	38
9	CONCLUSIE.....	38

1 PLAN EN PLANGEBIED

1.1 AANLEIDING TOT PLANONTWIKKELING

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de verbouwing van een Vlaamse schuur tot 2 woningen aan de Raadhuisstraat 10 te Berkel Enschoot. Deze aanvraag past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Hierover meer in paragraaf 1.3 van deze ruimtelijke onderbouwing. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt een basis gegeven voor de omgevingsvergunning met grote buitenplanse afwijking (op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo) waarmee medewerking kan worden verleend aan het initiatief. De ruimtelijke onderbouwing geeft aan waarom de beoogde ontwikkeling past binnen de visie op het gebied. Er wordt nader ingegaan op de wijze waarop het initiatief aansluit op de plaatselijke situatie en het beleid dat de gemeente voorstaat. Tevens worden de (stedenbouwkundige) richtlijnen en randvoorwaarden verwoord die aan de basis hebben gestaan van de planontwikkeling. De ruimtelijke onderbouwing geeft ook de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken weer.

De woonboerderij met bijgebouwen heeft reeds een behoorlijke tijd te koop gestaan en blijkt gezien de oppervlakte, het aantal bijgebouwen, en de grootte van het perceel, een lastig verkoopbaar object. Hierdoor is ook verhuur tegen een marktconforme prijs vrijwel onmogelijk gebleken. Het meest doelmatige gebruik van zowel de woonboerderij als de Vlaamse schuur is derhalve het ombouwen tot meerdere woningen.

1.2 HET PLANGEBIED

Het plangebied omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel-Enschoot Sectie: A, nummer: 5927 plaatselijk bekend als Raadhuisstraat 10 te Berkel Enschoot en wordt globaal begrensd door de Raadhuisstraat in het noorden, Raadhuisstraat 12 en Novicienstraat 7 in het oosten, de Novicienstraat in het zuiden en Raadhuisstraat 8 en Novicienstraat 5 in het westen. Figuur 1 en 2 geven de ligging van het plangebied in de gemeente Tilburg weer.



Figuur 1 - ligging plangebied in Berkel Enscht gemeente Tilburg



Figuur 2 - ligging plangebied in Berkel Enscht

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Deze ruimtelijke onderbouwing hoort bij een omgevingsvergunning met grote buitenplanse afwijking (op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo). De omgevingsvergunning wordt verleend in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Koningsoord Berkel-Enschot 2017 en de Parkeerregeling 2017. Het plan is hiermee in strijd voor wat betreft artikel 14.5.1 a van bestemmingsplan Koningsoord Berkel-Enschot 2017. Het is strijdig om een bijgebouw als zelfstandige woonruimte te gebruiken. Het gewenste plan wilt twee zelfstandige woonruimtes creëren in een bijgebouw.

1.4 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Het dorp Berkel-Enschot is ontstaan rondom de twee oude dorpskernen Berkel (Molenstraat, Sint Willebrordstraat) en Enschoot (driesprong Kerkstraat, Enschootsebaan, 't Zwaantje). Kenmerkend voor de bebouwing langs deze wegen zijn evenwijdig aan de straat gepositioneerde voorgevels van woningen met een wisselende rooilijn. Het achtergelegen gebied is vanuit de historie in gebruik als landbouwgrond. Aan de achterzijde van de linten zijn in de loop der tijd steeds nieuwe bebouwingsclusters gerealiseerd. Op deze wijze hebben de kernranden zich verplaatst ten koste van buitengebied en zijn de dorpen Berkel en Enschoot op den duur aan elkaar gegroeid. Op de scheidslijn zijn voorzieningen als het voormalige gemeentehuis, het (oude) winkelcentrum en de ouderenzorg (Torentjeshoef) neergestreken.

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de dorpskern Berkel en ten noordwesten van Enschoot. De Vlaamse schuur is onderdeel van het ensemble dat samen met de woonboerderij, schuur en bakkershuisje een boerenerf vormt. Het plangebied heeft een woon bestemming. De directe omgeving van het plan heeft de bestemming woongebied en hier wordt op dit moment het plan De Hoogheden gerealiseerd. Gezien het plan binnen een bestaand gebouw gerealiseerd gaat worden is de stedenbouwkundige structuur van het plangebied echter niet of nauwelijks van toepassing. Het enige wat wijzigt is de oriëntatie van de Vlaamse schuur. Deze is nu gericht op de het erf van de Raadhuisstraat 10 en gesloten in de richting van de Novicenstraat. Door de schuur om te bouwen tot 2 woningen komt de oriëntatie van de schuur te liggen richting de Novicenstraat. Door het toevoegen van openingen in de huidige achter en toekomstige straatgevel opent de dichte schuur zich naar de nieuwe straat.

Technische infrastructuur

Binnen het plangebied bevinden zich geen belangrijke technische infrastructurele voorzieningen met ruimtelijke relevantie (bijvoorbeeld in verband met in acht te nemen belemmeringenstroken of veiligheidszones).

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk beleidskader op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau uiteengezet.

2.1 RIJK

2.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI is tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte compleet. In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Het besluit bepaalt tevens:

"Voor zover dit besluit strekt tot aanpassing van een bestemmingsplan dat van kracht is, stelt de gemeenteraad uiterlijk binnen drie jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit een bestemmingsplan vast met inachtneming van dit besluit."

Volgens de toelichting bij dit artikel geldt als hoofdregel, dat de regels van het Barro alleen van toepassing zijn wanneer na inwerkingtreding van het Barro een nieuw bestemmingsplan voor het eerst nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen de aangegeven projectgebieden. Alleen wanneer het Barro expliciet een aanpassing van bestemmingsplannen vergt, omdat een reeds bestaand bestemmingsplan binnen een of meerdere van de projectgebieden is gelegen, dan moet dat binnen drie jaar gebeuren.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakvlakken heeft met een of meerdere belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen. In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten. De voorliggende planlocatie is niet gelegen in één van de aangewezen projectgebieden van nationaal belang. Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing op de planlocatie en is geen sprake van strijdigheid met nationale belangen.

2.1.3 Duurzame verstedelijking

Op grond van art. 3.1.6 Bro zijn provincies en gemeenten verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan aandacht te besteden aan het aspect 'duurzame verstedelijking', wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Art. 1.1.1. Bro definieert het begrip stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Overheden dienen op grond van art. 3.1.6 Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. In de eerste plaats geschiedt dat door de behoefte aan de desbetreffende stedelijke ontwikkeling te onderbouwen. Uitgangspunt is vervolgens dat, met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, de nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling daarentegen voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet dat eveneens worden gemotiveerd. Met deze omgevingsvergunning wordt de bouw van 2 woningen mogelijk gemaakt. Uit de jurisprudentie blijkt dat voor kleinschalige ontwikkelingen de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. In de overzichtsuitspraak ladder voor duurzame verstedelijking van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) is aangegeven dat een bestemmingsplan dat voorziet in niet meer dan 11 woningen in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

2.2 PROVINCIE

2.2.1 Brabantse omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: "Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt een vijftal hoofdpogaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.

2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. 07 als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Om straks als de Omgevingswet in werking treedt (volgens de huidige planning pas in 2024) echt klaar te zijn, is er eerst een interim omgevingsverordening gemaakt. In deze interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving al zoveel mogelijk in één verordening onder gebracht. De interim omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld en wordt hierna besproken. Deze interim omgevingsverordening is relatief beleidsarm.

Elk van de vijf hoofdpunten van de Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling kunnen de volgende aandachtspunten een rol spelen.

- De provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden;
- De provincie streeft naar een stedelijk netwerk dat de gezondheid en het leefklimaat van de Brabanders versterkt. Dat betekent dat de provincie aandacht heeft voor de milieukwaliteit en een aantrekkelijke en bereikbare groene omgeving en voorzieningenstructuur. Nabijheid en menging van wonen, werken, voorzieningen, parken en natuur draagt niet alleen bij aan gezondheid, maar nodigt ook uit tot sociale contacten en draagt daardoor bij aan de sociale cohesie binnen steden en dorpen.
- De provincie zet in op het vergroten van nabijheid als strategie om groei van de (auto)mobiliteit te beperken. Nabijheid en functiemenging van wonen, werken en voorzieningen dragen bij aan de ontwikkeling van nieuwe (en vernieuwing van) economische activiteiten.

2.2.2 Interim omgevingsverordening

De provincie heeft een Interim omgevingsverordening vastgesteld (25 oktober 2019, in werking 5 november 2019) waarin de bestaande regels m.b.t de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd. In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels van de genoemde verordeningen zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen wijzigingen doorgevoerd gebaseerd op eerder vastgesteld beleid, zoals de Brabantse omgevingsvisie. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve

verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. De Omgevingsverordening bevat omgevingswaarden, algemene regels (rechtstreeks geldende regels) en instructieregels (regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van b.v. bestemmingsplannen en besluiten).

2.3 GEMEENTE

2.3.1 Omgevingsvisie Tilburg 2040

Op 21 september 2015 heeft de Raad de Omgevingsvisie Tilburg 2040 vastgesteld. De Omgevingsvisie Tilburg 2040 is een koers- en inspiratiedocument. Het is een kompas voor investeringen in het fysieke domein. Een uitnodiging aan de stad om samen te werken aan de ontwikkeling van een stad waar het fijn wonen, werken, leven en recreëren is. De visie biedt burgers en bedrijven ruimte om initiatief te ontplooiën en reikt de gemeente handvatten aan om haar strategie af te stemmen op het geschetste toekomstperspectief. De Omgevingsvisie Tilburg 2040 geeft ook richting aan de inzet van de gemeente; in welke onderdelen de gemeente haar geld, tijd en bestuurskracht investeert. En welke prioriteiten daarbij gelden. De Omgevingsvisie richt zich op Tilburg als vitale, duurzame stad in een moderne netwerksamenleving. De ontwikkelingen in de economie, de maatschappij en de leefomgeving gaan niet ten koste van elkaar, maar sluiten op elkaar aan en versterken elkaar. People, Planet en Profit zijn in balans.

- **People:** het is prettig wonen en werken in Tilburg, een stad met veel verschillende woonbuurten en verschillende soorten werklocaties. De woonmilieus passen bij de leefstijl van de mensen.
- **Planet:** we gaan voor een gezonde en leefbare stad, anticiperen op de effecten van klimaatverandering, zoals hitte, droogte en hogere temperaturen. In het economisch systeem wordt herbruikbaarheid van producten en grondstoffen steeds belangrijker. Verder krijgen groen en water een steeds prominentere rol in de stad. De grote natuurgebieden om de stad zijn met elkaar verbonden. Dat versterkt het ecologisch systeem en de veerkracht van de natuur.
- **Profit:** om ook in de toekomst sterk genoeg te zijn, wil Tilburg de kracht van BrabantStad benutten. Tilburg is een stad die mensen kansen biedt: op aangenaam werk en op een fijne woon- en leefomgeving. Om antwoord te geven op de vraag hoe we dit gewenste toekomstbeeld samen met burgers en partners in de stad voor elkaar kunnen krijgen volgt de Omgevingsvisie Tilburg 2040 een strategie met drie sporen: de Brabantstrategie, de Regiostrategie en de Stadsstrategie. Deze worden hierna toegelicht.

Brabantstrategie: Tilburg kiest voor de kracht van stedelijke samenwerking

Samen met de andere Brabantse steden wil Tilburg de kracht van het stedelijk netwerk BrabantStad versterken. Om de benodigde schaa sprong naar een stedelijk netwerk te kunnen maken, moet Tilburg aantrekkelijk, bereikbaar en concurrerend zijn.

- **Aantrekkelijk:** Tilburg wil een aantrekkelijke stad zijn waar mensen graag wonen en werken, en waar het voor bedrijven interessant is om zich te vestigen. Niet alleen

moet het aanbod van voorzieningen in de stad zelf aansprekend en hoogwaardig zijn, ook de groene omgeving en religieus en historisch erfgoed zijn belangrijke factoren.

- Bereikbaar: goede verbindingen (weg, water, rail én digitaal) met de andere Brabantse steden zijn essentieel voor een sterk stedelijk netwerk.
- Concurrerend: En duurzame concurrentiekracht kent in Tilburg twee belangrijke pijlers, namelijk kennis & creativiteit en smart industries. Concreet richt de Brabantstrategie zich op vier stedelijke knooppunten (Binnenstad van de 21e eeuw, Tilburg University Campus, Modern Industrieel Cluster Vossenbergh-Loven en Modern Industrieel Cluster Midden-Brabant) en drie stadsregionale parken (Stadsregionaal park Moerenburg - Koningshoeven, Stadsbos013 en Stadsregionaal park Noord).

De regiostrategie: de kracht van Tilburg als centrumstad

Bij de regiostrategie draait het om Tilburg in haar rol als centrumstad; Tilburg als belangrijke spil in de regio Hart van Brabant. Een goed bereikbare stad, waar bewoners uit de gehele omliggende regio graag komen voor werk, hoogwaardige medische zorg, uitstekend onderwijs, een compleet aanbod van winkels en spannende cultuur. Waar bedrijven hun ambities optimaal kunnen ontplooiën. En waar het uitstekend (meerdagse) recreëren is. Een sterke stad kan niet zonder een sterke regio; omgekeerd geldt dat een sterke regio niet zonder een sterke stad kan. De regiostrategie richt zich op drie stedelijke knooppunten (Bedrijvenpark Zuid, Zorgcluster Leijpark en duurzaam energielandschap Noord) en twee regionale ecologische verbindingzones ten westen en oosten van de stad. Aan de oostzijde bestaat de verbinding uit ecologische stapstenen in het bestaande landschap en agrarisch productiegebied. Aan de westzijde van de stad bestaat de verbinding uit een fijnmazig netwerk van ecologische verbindingzones langs wegen en waterlopen.

De stadsstrategie: leefbaarheid met oog voor de menselijke maat

De stadsstrategie richt zich op het realiseren van prettig leefbare wijken, dorpen en buitengebied. Hoofdpunten van de stadsstrategie zijn:

- Ruimte voor zelf- en samenredzaamheid in wijken en buurten;
- Basis op orde: wijken zijn schoon, heel en veilig;
- Vitale wijk economie: dynamiek en ondernemerschap in de wijk;
- Brandpunten in wijken zorgen voor dynamiek, ontmoeting en sociale binding;
- Differentiatie in woonmilieus: aansluiten bij de leefstijlen van bewoners;
- Cultureel erfgoed: het verhaal van Tilburg centraal;
- Groen en water in de stad: toegankelijk en zichtbaar;
- Goede bereikbaarheid van wijken en buurten borgen;
- Betere verbinding stad en buitengebied: groene inprikkers;
- Economische vitaliteit van het landschap behouden en versterken.

2.3.2 Structuurvisie Linten in de Oude Stad

Gezien de plan locatie is de structuurvisie Linten in de Oude Stad niet van toepassing.

3 THEMATISCHE BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de beleidskaders ten aanzien van de in relatie tot het plan relevante thema's. Daar waar nodig, wordt dieper ingegaan op de keuzes die in het plan zijn gemaakt op basis van deze kaders. Aan de onderwerpen Milieu en Water zijn aparte hoofdstukken gewijd.

3.1 STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN EN WELSTAND

3.1.1 Hoogbouw

In de Omgevingsvisie Tilburg 2040 (vastgesteld op 21 september 2015 door de gemeenteraad) is de actualisering van de Handreiking Hoogbouw als thematische uitwerkingsopdracht aangekondigd. De nieuwe Handreiking is door de raad vastgesteld op 11 september 2017 en vervangt de Handreiking uit 2007.

Hoogbouw (gebouwen hoger dan 15 meter) is meer dan een hoog gebouw. Hoogbouw willen we realiseren op die locaties waar het meerwaarde oplevert voor de stad, in programmatische én in ruimtelijke zin. Hoogbouw kan positief bijdragen aan de 'leesbaarheid van de stad' door de oriëntatie en herkenbaarheid te vergroten en bij te dragen aan de identiteit van de stad. Met hoogbouw kunnen we verdichting mogelijk maken en daardoor de levendigheid in de stad en draagvlak voor stedelijke voorzieningen verbeteren. Maatschappelijke en economische ontwikkelingen bepalen mede op welke locaties hoogbouw gewenst is.

De Handreiking Hoogbouw is een praktisch en bruikbaar middel voor initiatiefnemers van hoogbouw. De Handreiking beschrijft de methodiek die gevolgd zal worden bij hoogbouwinitiatieven die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan.

De handreiking is niet van toepassing gezien de hoogte.

3.1.2 Welstand

Bouwplannen moeten worden getoetst aan 'redelijke eisen van welstand', zo zegt de Woningwet. Het welstandsbeleid is een middel om de ruimtelijke kwaliteit van de publieke omgeving te waarborgen bij de vele bouwplannen die in de stad worden gerealiseerd. Sinds 1 juli 2004 moet iedere gemeente de gehanteerde welstandscriteria vastleggen in een Welstandsnota, die door de gemeenteraad moet worden vastgesteld. In Tilburg is dat voor het eerst gebeurd in juni 2004. Nadien is de nota meerdere keren geactualiseerd (2010, 2012 en 2016).

Architectuur, stedenbouw, cultuurhistorie en landschap zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Onder het motto van de welstandsnota 'aandacht waar dat moet, vrijheid waar dat kan' streeft het stadsbestuur ernaar om op de plekken die ertoe doen in te zetten op een hoge ruimtelijke kwaliteit. Op 15 november 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de actualisatie van de Welstandsnota 2012. De geactualiseerde nota is op 1 januari 2017 in werking getreden. In deze geactualiseerde versie is rekening gehouden met diverse ontwikkelingen. Zo zijn de

Omgevingsvisie Tilburg 2040 en de Structuurvisie Linten in de Oude Stad vastgesteld en zijn er verschillende nieuwe woonwijken gereed gekomen. Voor het overige zijn de kaarten samengevoegd, geactualiseerd en afgestemd op het kaartbeeld van de Omgevingsvisie. Op die manier beschikt de Omgevingscommissie over een actueel toetsingskader voor de beoordeling van (bouw)plannen.

3.2 ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN MONUMENTENZORG

3.2.1 Historische geografie

Het plangebied bestaat tot het begin van de twintigste eeuw uit relatief laaggelegen gronden die in gebruik waren als akker- en gras- en weidelanden en waar geen bebouwing gedocumenteerd is.

Op de geomorfologische kaart is het plangebied gekarteerd als een gebied met dekzandruggen, al dan niet met oud-bouwlanddek en hoge zwarte enkeerdgronden.

De eerste vermelding van Berkel dateert uit 1214, maar de naam zou ook kunnen wijzen op een vroegmiddeleeuwse oorsprong. In de omgeving van Berkel zijn ook sporen van bewoning aangetroffen die uit oudere perioden dateren (vroeg ijzertijd). Pas aan het einde van de negentiende eeuw ontwikkelde zich rondom de kerk in korte tijd een nieuwe nederzetting met niet-agrarische bebouwing. Deze groei werd versterkt door het omleggen van de doorgaande weg naar Udenhout langs de kerk. Na de Tweede Wereldoorlog breidde Berkel zich, evenals het zuidelijk gelegen Enschoot, als forensendorp snel uit, zodat de beide kernen uiteindelijk aaneengroeiden.

De Raadhuisstraat is in oorsprong vermoedelijk een akkerpad dat Berkel verbond met de buurtschap Heuvel en met Udenhout.

Historisch landgebruik: tot 1990 wordt het gebied in de nabijheid van het plangebied benut voor akkerbouw en veeteelt.

3.2.2 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee is het Verdrag van Malta uit 1992 in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Dit betekent onder meer het volgende:

- De introductie van het veroorzakersprincipe, waardoor de kosten van archeologisch onderzoek verhaald kunnen worden op de verstoorder;
- de verankering van de archeologische monumentenzorg in de ruimtelijke ordening.

Met de komst van de wet wijzigt het archeologiebestel in Nederland met name voor de overheidsorganen sterk. De nota 'Grond voor het verleden' (2007) is het beleidsplan voor het Tilburgse archeologiebeleid.

In het vigerende bestemmingsplan Koningsoord Berkel-Enschoot 2017 is het plangebied NIET gelegen binnen de Dubbelbestemming Waarde Archeologie.

3.2.3 Cultuurhistorie, objecten en structuren, historisch groen

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om bestaande cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten te handhaven en nieuwe toe te voegen. Hierbij zijn vooral de Monumentenwet, de gemeentelijke Monumentenverordening en de lijst van gemeentelijke monumenten het kader.

3.2.3.1 WAARDEVOLLE STRUCTUREN

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen elementen die van cultuurhistorische waarde zijn. Dit betreft met name bomenlanen en elementen in de tuinaanleg. De Raadhuisstraat is in oorsprong vermoedelijk een akkerpad waaraan in de loop van de negentiende eeuw spaarzame agrarische bebouwing verrees die zich in de loop van de twintigste eeuw geleidelijk aan verdichtte.

Raadhuisstraat moet beschouwd worden als historisch geografische lijn van hoge waarde.

De spoorlijn Tilburg-Nijmegen werd in 1881 in gebruik genomen.

3.2.3.2 WAARDEVOLLE OBJECTEN

In het plangebied bevindt zich géén op grond van de Monumentenwet 1988 beschermd monument.

3.2.4 Conclusie

Binnen het plangebied zijn geen archeologisch, cultuurhistorisch of monumentale zaken waar rekening mee gehouden moet worden. Bovendien heeft het onderhavige plan betrekking op een gebruikswijziging en niet op bouwen en aanleggen, waardoor het archeologieaspect geen rol speelt.

3.3 VOLKSHUISVESTING

De voorgenomen ontwikkeling voor realisatie van 2 woningen in Berkel-Enschot verlangt vanwege het beperkte aantal geen toetsing, dan wel onderbouwing ingevolge de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Desalniettemin, het plan past in de gemeentelijke woningbouwopgave en voldoet tevens aan de beleidsdoelen-Wonen in de WoonVisie, met name wat betreft het leveren van een bijdrage in de opgave grondgebonden wonen, in een Dorps woonmilieu, alsmede in de ontwikkeling van woningen in PO/particulier opdrachtgeverschap. Voor het verder verloop van de planontwikkeling wordt aanbevolen de woning levensloopbestendig te ontwerpen en deze tevens te laten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

3.4 GROEN EN BIODIVERSITEIT

3.4.1 Bomenbeleid Tilburg

Bomen staan steeds meer onder druk van de stad. De verwachting is dat in de loop van de tijd steeds meer bomen of zelfs complete bomenstructuren kunnen uitvallen als gevolg van deze stedelijke druk. Dit beeld is onwenselijk. Bomen dienen juist een toegevoegde waarde aan stedelijke ontwikkelingen te bieden. Om er niet te laat achter te komen dat er teveel bomen op cruciale plekken voor stedelijke ontwikkelingen zijn gesneuveld en om een kwalitatief hoogwaardig bomenbestand te behouden is het noodzakelijk om belangrijke zaken rondom bomen goed te regelen en vast te leggen. Daarom zijn onderstaande documenten vastgesteld:

- Bomenverordening 2017;
- Beoordelingscriteria houtopstanden;
- Nota 'overige houtopstanden';
- Boomwaarde zoneringskaart 2017;
- Gemeentelijke Lijst Monumentale Bomen.

Deze documenten samen vormen het bomenbeleid van de gemeente Tilburg.

Bomenverordening

De Bomenverordening Tilburg 2017 biedt het particuliere en het gemeentelijke bomenbestand bescherming door middel van een velverbod met bijbehorende regels.

Boomwaarde zoneringskaart 2017 (BWZ-kaart)

Deze kaart doet uitspraken over de huidige openbare en particuliere houtopstanden binnen de gemeente Tilburg. Op de BWZ-kaart krijgen bomen een waarde toegekend; zones met houtopstanden met een eco-, hoofd-, neven of basiswaarde en daarnaast is er de Buiten-zone. Voor deze zones zijn criteria opgesteld o.a. met betrekking tot het verlenen van omgevingsvergunningen (bescherming tegen vellen), herplantplicht en straatbeeld.

Gemeentelijke Lijst Monumentale Bomen (GLMB)

Het hebben van een GLMB zorgt ervoor dat deze bomen voldoende juridische bescherming hebben via de Bomenverordening Tilburg 2007. Daarnaast krijgen deze bomen de hoogste prioriteit bij beheer en onderhoud.

Wet Natuurbescherming (buiten grens bebouwde kom)

In de gemeente Tilburg heeft de gemeenteraad de bebouwde kom ex artikel 4.1 Wet natuurbescherming (Wnb) vastgesteld. Voor bepaalde groepen houtopstanden die buiten deze komgrens staan, geldt op grond van de Wnb een verplichting. Bij velling in groepen houtopstanden met een grootte van meer dan 10 are of bij velling in een rij van meer dan 20 bomen, geldt een meldplicht aan Gedeputeerde Staten (GS) van de Provincie Noord-Brabant. Daarnaast geldt een herplantplicht. Het college van Gedeputeerde Staten kan een velverbod opleggen. Als er geveld gaat worden, dan is er op grond van de Wnb de eis, dat er ook weer een gelijk aantal houtopstanden terug wordt geplant. Bos dat wordt gekapt, moet worden herplant. Als dat niet op dezelfde plaats kan, dan zal hiervoor ontheffing aan GS moeten worden gevraagd en elders (compensatie op grond van de Wnb) moeten worden herplant. De houtopstanden waarop de Wet natuurbescherming van kracht is, liggen in de zogenaamde Buiten-zone. Daar kan daarnaast ook een gemeentelijk velverbod op

grond van de Bomenverordening gelden. Beide regelingen kunnen dus naast elkaar van toepassing zijn.

Voor dit plan hoeven geen bomen gekapt te worden.

3.4.2 Nota Groen

De Nota Groen, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 april 2010, vormt de herziening van de Groenstructuurplannen uit 1992 en 1998. Tilburg wil zich in de toekomst blijven profileren als een groene stad waar het goed wonen en werken is. Tilburg moet in 2020 een stad zijn waar zowel haar inwoners, bezoekers als bedrijven een aantrekkelijk groene woon- en werkomgeving hebben en waar de recreatieve omgeving wordt ervaren als een kwaliteit van de gemeente. Tilburg streeft er dan ook naar een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur duurzaam te ontwikkelen en deze veilig te stellen binnen de stedelijke context. Om dit te bereiken wil het gemeentebestuur de Tilburgers letterlijk en figuurlijk dicht bij groen brengen. Op hoofdlijnen betekent dit:

1. Inzet op buitenstedelijke groengebieden en het groene netwerk;
2. het tot zijn recht laten komen van de verschillende karakters van het groen (klassiek-, recreatief- en natuurlijk groen);
3. het versterken en behouden van het natuurlijk groen.

In 2012 is het bijbehorende Uitvoeringsprogramma Groen en Biodiversiteit vastgesteld.

3.4.3 Nota Biodiversiteit

Biodiversiteit omvat de totale verscheidenheid van alle levende planten en dieren op aarde. De biodiversiteit neemt wereldwijd af. Het doel van de nota is de biodiversiteit in de gemeente Tilburg te verhogen en beter te beschermen.

De visie is gericht op twee niveaus. Het eerste niveau is de flora & fauna, het tweede niveau is gericht op de mensen. Voor de flora en fauna wordt ingestoken op drie strategieën, namelijk vergroten, verbinden en versterken. Voor de realisatie van duurzame habitatnetwerken zal vaak gekozen worden voor een combinatie van deze strategieën. In de eerste plaats is dat het vergroten van leefgebieden. In de tweede plaats kan een duurzaam netwerk ontstaan door gelijksoortige leefgebieden met elkaar te verbinden. Tenslotte kan ingezet worden op het verbeteren van de kwaliteit van leefgebieden. Voor de mensen is natuurbeleving vooral ook van belang in de stad. Door middel van de groene lijnen en de groene gebieden in de stad, kunnen we dicht bij huis ook genieten van de natuur. Als de groene lijnen en groene gebieden helemaal op orde zijn kunnen de planten en dieren tot in de tuin of op het balkon waargenomen worden.

In de nota worden vijf verschillende landschapstypen onderscheiden (agrarisch landschap, beekdallandschap, heide- en boslandschap, landgoederenzone en stedelijk gebied). Per landschapstype wordt een algemene beschrijving gegeven met bijbehorende doelstellingen, maatregelen en knelpunten.

Doelstellingen nota biodiversiteit

1. De achteruitgang van de biodiversiteit stoppen vanaf 2010, voor het buitengebied én het bebouwde gebied: in het voorjaar van 2010 is met een nulmeting bepaald aan de hand van de flora en faunagegevens die voor handen zijn. Hierna kan jaarlijks de verandering in de biodiversiteit worden bijgehouden.
2. Biodiversiteit 'tot aan de voordeur': biodiversiteit verhogen in het openbaar gebied waardoor het letterlijk tot aan de voordeur/de voortuin van de bewoners van Tilburg komt.
3. In 2020 zijn 50% van alle aangeplante bomen en struiken binnen de bebouwde kom ten gunste van de biodiversiteit: zo veel mogelijk gebruik maken van autochtoon plantmateriaal met een aanvulling van soorten die een bijdrage leveren aan biodiversiteit door middel van bv. nestgelegenheid, voedsel en/of schuilgelegenheid.

In 2016 is aanvullend op bovenstaand groenbeleid de 'Agenda Groen in de Stad' vastgesteld (college 19-07- 2016). De 'Agenda Groen in de Stad' gaat samen met het 'beheerbeleidsplan Groen op Niveau' en de nota's groen en biodiversiteit (en het hieruit voortvloeiende uitvoeringsprogramma groen en biodiversiteit) over de toekomst van groen in de stad in inhoudelijke- en financiële zin. Er wordt aangegeven welke kaders gehanteerd worden om de impuls voor groen in de stad, conform het collegeakkoord en de omgevingsvisie Tilburg 2040, goed in te zetten. Uitgangspunt is het 'kleine en het grotere groen, voldoende bereikbaar voor iedereen'.

Belangrijk hierbij zijn beleving van groen, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Essentieel is de kaart Stadsnatuur 2040. Op deze kaart staan de ecologische structuren en zones, stapstenen en ecologische corridors in de stad. Deze zijn nodig om de biodiversiteit in de stad te versterken en op het juiste niveau te krijgen (voor biodiversiteit ligt de nadruk op het realiseren van ontbrekende schakels, het toepassen van biodiverser groen en ecologisch beheer).

Stadsnatuurkaart 2040

De Stadsnatuurkaart 2040, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 maart 2022, is de actualisatie van de Stadsnatuurkaart die samen met de agenda groen in de stad in 2016 eerder is vastgesteld.

Biodiversiteit en natuur zijn belangrijk voor al onze inwoners en de aantrekkelijkheid van de stad. Samen met de Bomenverordening, bijbehorend bomenbeleid en bestemmingsplannen vormt de Stadsnatuurkaart 2040 de beleidsmatige randvoorwaarden en instrumenten die ervoor moeten zorgen dat biodiversiteit in het stedelijk gebied behouden blijft en waar het kan, wordt versterkt.

Op de Stadsnatuurkaart 2040 zijn onder meer de ecologische structuren benoemd. Hieraan is een duidelijke maatvoering gekoppeld. Deze maatvoering wordt zowel bij de start van ruimtelijke ontwikkelingen als gedurende het verdere proces meegenomen om zo de ecologische kwaliteit op een juiste manier mee te nemen. De grote ambities en veelheid van belangen die spelen in ruimtelijke ontwikkelingen, maken een heldere en duidelijke structuur en maatvoering voor ecologie wenselijk

We krijgen in Nederland en dus ook in Tilburg te maken met steeds extremer weer. Het gaat vaker en harder regenen, er komen meer en langere hittegolven en de bodem droogt steeds verder uit. De veranderingen gaan gepaard met overlast en schade voor mens en natuur en zet de leefbaarheid van de stad onder druk.

Doel van de uitvoeringsagenda (vastgesteld door het college op 30 juni 2020) is bewustwording, gedeeld eigenaarschap en projecten. De gemeente heeft daarnaast een zelfstandige opgave op het gebied van klimaatadaptatie bij eigen projecten, bij het meegeven van randvoorwaarden bij stedelijke ontwikkeling en een rol in het verankeren van klimaatadaptatie in andere beleidsvelden en organisaties. Er zijn zes doelstellingen geformuleerd om klimaatbestendiger te worden:

- Een gevarieerd, natuurlijk en vitaal buitengebied;
- Robuuste groen- blauwe structuren;
- Een koele woonomgeving;
- Onze nieuwbouw stelt het voorbeeld;
- Klimaatbestendige bedrijventerreinen;
- Klimaatbewustwording en Koel gedrag.

Onderstaande beleidsregels geven handvatten en richtlijnen voor een klimaatrobuuste inrichting en ontwerp:

- Zorg voor voldoende groen in straten, pleinen en op gebouwen;
- Zorg voor 'koelte-eilanden' en koele looproutes;
- Zorg dat regenwater infiltreert op de plek waar het valt, dan droogt de bodem niet uit;
- Zorg voor waterbergingsruimte om extreme buien op te vangen;
- Gebruik groen als basis en verharding waar nodig.

3.5 VERKEER EN PARKEREN

3.5.1 Mobiliteitsaanpak Tilburg

De 'Mobiliteitsaanpak Tilburg, Samen op weg naar 2040' schetst een toekomst waarin slim en duurzaam vervoer centraal staat. Dat betekent: nieuwe technologieën toepassen, maar ook de gebruiker centraal stellen. Niet als doel op zich, maar om bij te dragen aan een leefbare stad. Daarnaast zet Tilburg in op duurzaamheid: we houden nadrukkelijk rekening met toekomstige generaties.

De gemeentelijke mobiliteitsaanpak is het vervolg op het Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan (TVVP). Dat ging vooral over verkeersstromen en vervoermiddelen. In de nieuwe werkwijze vormt de mens het uitgangspunt:

wat hebben inwoners, bezoekers en bedrijven nodig om van A naar B te komen? Met deze aanpak wil de gemeente niet alleen verkeersstromen in goede banen leiden, maar ook de kwaliteit van leven in de stad behouden en verbeteren.

Mobiliteitsagenda 013

De hoofdlijnen uit de mobiliteitsaanpak zijn nu uitgewerkt in een agenda met concrete maatregelen en opgaven voor de korte, middellange en lange termijn. In een aantal Tilburgse proeftuinen wordt samen met onderwijs, bedrijfsleven en uiteraard de

gebruikers gewerkt aan innovaties op het gebied van slimme mobiliteit. Deze MobiliteitsAgenda013 wordt jaarlijks geactualiseerd in september.

3.5.2 Hoofdpijnennotitie Parkeren 2016

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de Hoofdpijnennotitie Parkeren. Deze is april 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Wij richten ons als stad op gastvrijheid voor de bezoeker, een betere leefkwaliteit voor bewoners en economische vitaliteit van de binnenstad. Wij willen de beschikbare parkeercapaciteit optimaal benutten. Daar hoort bij dat wij parkeerders op de juiste plek faciliteren, ook voor specifieke voorzieningen zoals deelauto's, elektrische auto's en andere doelgroepen. Het beter benutten van bestaande parkeercapaciteit van garages en terreinen leidt tot minder zoekverkeer en blik in de woonstraten en biedt kansen voor versterking van ruimtelijke kwaliteit en nieuw groen. De vastgestelde kaders voor het parkeervraagstuk bij bouwontwikkelingen zijn:

- Voor het inschatten van de parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen de CROW-richtlijn te hanteren;
- In de toepassing van parkeernormen meer vrijstellingen te hanteren, zonder daarbij de (directe) omgeving van de ontwikkeling te belasten met (toekomstige) parkeeroverlast;
- Het PPS-gebied in de Spoorzone aan te wijzen als een gebiedsontwikkeling die in zijn eigen parkeerbehoefte moet voorzien, waarbij alleen op (tijdelijke) piekmomenten de parkeercapaciteit in de directe omgeving een uitwijkmogelijkheid is, met name voor bezoekers;
- Het basisprincipe te blijven hanteren dat een nieuwe ontwikkeling de parkeerbehoefte op eigen terrein oplost, maar wel de mogelijkheid te bieden af te wijken van deze verplichting zolang daar met voldoende zekerheid geen parkeeroverlast voor de omgeving uit volgt;
- Indien wordt afgeweken van het basisprincipe daarvoor het instrument van een afkoopregeling in te zetten, waarmee de afkoopsom de gemeente de gelegenheid geeft om zo nodig maatregelen te treffen om (toekomstige) parkeeroverlast in de omgeving te voorkomen.

3.5.3 Nota Parkeernormen Tilburg 2017

In de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017' zijn de parkeernormen en de berekeningsmethode vastgelegd. Bij het hanteren van de parkeernormen wordt uitgegaan van een minimaal te realiseren aantal parkeerplaatsen. Deze parkeereis dient bij een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, minimaal te worden gerealiseerd. De hoofdfunctie is bepalend voor de toe te passen parkeernorm. Het CROW kent voor een range aan functies een parkeernorm. Om de parkeernormen overzichtelijk te houden, is ervoor gekozen om de belangrijkste functies die in gemeente voor komen, op te nemen. Bij de berekening van de parkeerbehoefte wordt rekening gehouden met zaken als dubbelgebruik, regeling 'oud voor nieuw', rekenregels parkeervoorzieningen bij woningen en het beïnvloeden van de parkeerbehoefte door maatregelen als regulering en mobiliteitsplannen bij bedrijven. Voor kleine bouwontwikkelingen wordt geen parkeereis gesteld. Kleine ontwikkelingen (ontwikkelingen met een (toename van de) parkeerbehoefte van maximaal 3 parkeerplaatsen) hebben in de regel een marginaal effect op een

toename van de parkeerdruk in de omgeving. Dit geldt ongeacht de locatie van de ontwikkeling

3.5.4 Parkeerbehoefte plan

Met het toevoegen van twee woningen van meer dan 130m² is een parkeernorm van 1,7 per woning van toepassing. Daarmee komt de parkeerbehoefte op 3,4 parkeerplaatsen. Daarmee valt het plan onder de kleine bouwontwikkelingen en wordt geen parkeereis gesteld voor het plan. Toch heeft de opdrachtgever er voor gekozen om de parkeerbehoefte zoveel als mogelijk op te nemen in het plan.

Het totaal aan woningen op dit perceel is twee. Naast elke nieuwe woning komt een eigen parkeerplek. Zodoende wordt voorzien in de behoefte van 1 parkeerplek per woning en worden er op eigen terrein twee extra parkeerplekken gerealiseerd. Dit is opgenomen in het plan. De 2 parkeerplekken liggen binnen het plangebied (zie figuur 2 op pagina 5).

4 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Nagegaan is of voor dit bestemmingsplan een Milieueffectrapport of een m.e.r. beoordeling opgesteld moet worden. voor ruimtelijke plannen dient een m.e.r.(beoordeling) te worden opgesteld indien:

- a. er sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit op grond van de bijlagen bij het Besluit m.e.r.;
- b. voor het plan een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet (Nbw) is vereist.

ad. a.

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De activiteiten die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, zijn op grond van de bijlagen bij het Besluit niet m.e.r. (beoordelings)plichtig.

Bij de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., worden de concrete omstandigheden afgewogen, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen (zie o.a. uitspraak RvS ECLI:NL:RVS:2019:1879). Gelet hierop wordt de bouw van 2 woningen niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door de toevoeging van 2 woningen, maar het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing is te beperkt om aangemerkt te worden als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

ad b.

Binnen het plangebied zijn geen Natura2000 of NNN-gebieden aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling heeft derhalve geen direct effect op de Natura2000- of NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft De Loonse en 09 en Leemkuilen op 3km van het plangebied. Gezien deze afstand en de zeer beperkte externe invloed van de geplande ontwikkeling kunnen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten.

Geconcludeerd wordt dat er geen verplichting is tot het opstellen van een MER of een m.e.r.-beoordeling voor deze ontwikkeling.

4.1 MILIEUHINDER BEDRIJVEN

Voor het vigerende bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar knelpunten en zijn voor bepaalde zaken voorwaarden opgenomen. De genoemde knelpunten zijn:

- Het winkelcentrum
- De sportvelden
- Bedrijfsbestemming aan Kraan 37a

Gezien de ligging van het plangebied binnen het vigerende bestemmingsplan zijn deze knelpunten niet van invloed op het plangebied omdat deze niet in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn.

4.2 EXTERNE VEILIGHEID

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Breda - Tilburg - Vught, de A58 en A65/N65. Voor het vigerende bestemmingsplan is een groepsrisicoberekening uitgevoerd door de Anteagroup met de titel Koningsoord gemeente Tilburg en subtitel externe veiligheid : Kwantitatieve risicoberekening spoorlijn Tilburg-Vught d.d. 26 mei 2015 en projectnummer 267532,00 revisie 02 (Bijlagen 10, 11 en 12 Externe veiligheid kwantitatieve risicoberekening). Personen in het plangebied worden aan een externe veiligheidsrisico blootgesteld, ook na maatregelen.

Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. De brandweer Midden- en West Brabant heeft d.d. 2 september 2016, boekdatum 8 september 2016 een maatwerkadvies uitgebracht.

Uit het bovenstaande worden de volgende relevante conclusies getrokken:

- Het plaatsgebonden risicocontour bedraagt ter hoogte van het plangebied 0m. Hiermee levert het geen belemmeringen op.
- Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico toeneemt, daarbij blijft het groepsrisico onder 0,1 keer de oriëntatiewaarde. De veiligheidsmaatregelen uit bijlage 12 worden toegepast.
- De zelfredzaamheid van de gebruikers kan worden verbeterd door de eerstelijns woonbebouwing te voorzien van een achteruitgang. Op die manier kan bij een dreigende BLEVE en een plasbrand het gebied onder dekking van de woningen worden ontlucht. Deze maatregel wordt genomen.
- De zelfredzaamheid van de gebruikers kan worden verbeterd indien mechanische ventilatie centraal kan worden uitgezet. Hiermee kan een "safe haven" worden gecreëerd, waardoor langdurig verblijf inpandig bij een toxische wolk mogelijk is. Deze veiligheidsmaatregelen zijn naast anderen opgenomen in bijlage 10 en worden toegepast.
- De bereikbaarheid van het plangebied is goed, er zijn voldoende ontluchtingswegen voorhanden.
- Goede communicatie kan een bijdrage leveren aan de zelfredzaamheid van personen. In Tilburg vindt communicatie plaats via de RISicokaart, en de risicocommunicatie-campagne Denk Vooruit.
- Het plangebied ligt in het dekkingsgebied van de WAS-installatie (Waarschuwings- en alarmeringssysteem), dit biedt de mogelijkheid de bewoners tijdig te waarschuwen.
- Ter verbetering van de zelfredzaamheid wordt er een omroepinstallatie aangebracht bij het sportcomplex.
- De opkomsttijd van de brandweer voldoet aan de zorgnorm voor woningen vanaf 2003.

Het bevoegd gezag accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico. De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen aandachtsgebieden veranderen niet en blijven zodoende van toepassing

4.3 VUURWERK

Binnen het bestemmingsplan zijn geen bestaande verkooppunten en opslagen van consumentenvuurwerk en opslagen van professioneel vuurwerk aanwezig. Burgemeester en wethouders kunnen voor nieuw te vestigen verkoopruimten en opslagen van consumentenvuurwerk en ten behoeve van het uitbreiden, verbouwen en/of verplaatsen van bestaande (buffer)bewaarplaatsen onder voorwaarden ontheffing verlenen van het bestemmingsplan. Bij nieuwvestiging van vuurwerkverkooppunten en/of opslag van consumentenvuurwerk wordt te allen tijde als voorwaarde opgenomen dat de veiligheidscontour zoals opgenomen in het Vuurwerkbesluit op het eigen perceel gesitueerd dient te zijn tenzij de veiligheidscontour zich uitstrekt over openbaar gebied en hierbij geen sprake is van kwetsbare en/of geprojecteerde kwetsbare objecten. Op basis van de veiligheidsafstanden in het Vuurwerkbesluit (Besluit van 22 januari 2002, Staatsblad 33 (2002), houdende nieuwe regels met betrekking tot consumenten- en professioneel vuurwerk) is het niet mogelijk om professioneel vuurwerk op te slaan (en te bewerken) in Tilburg. Er wordt daarom geen medewerking verleend aan nieuwvestiging van vuurwerkbedrijven van professioneel vuurwerk.

4.4 GELUID

4.4.1 Rail- en Wegverkeerlawaaï

De nieuwe woningen zijn gelegen in deelgebied 6 van het Bestemmingsplan Koningsoord Berkel-Enschot 2017. Als onderdeel hiervan is een akoestisch onderzoek opgesteld naar weg- en railverkeerslawaaï. Hierbij is rekening gehouden met de toepassing van railedempers, de realisatie van een geluidscherm langs het spoor en de aanleg van een stil wegdektype op de Koningsoordlaan. De rekenresultaten voor weg- en railverkeer zijn te herleiden uit:

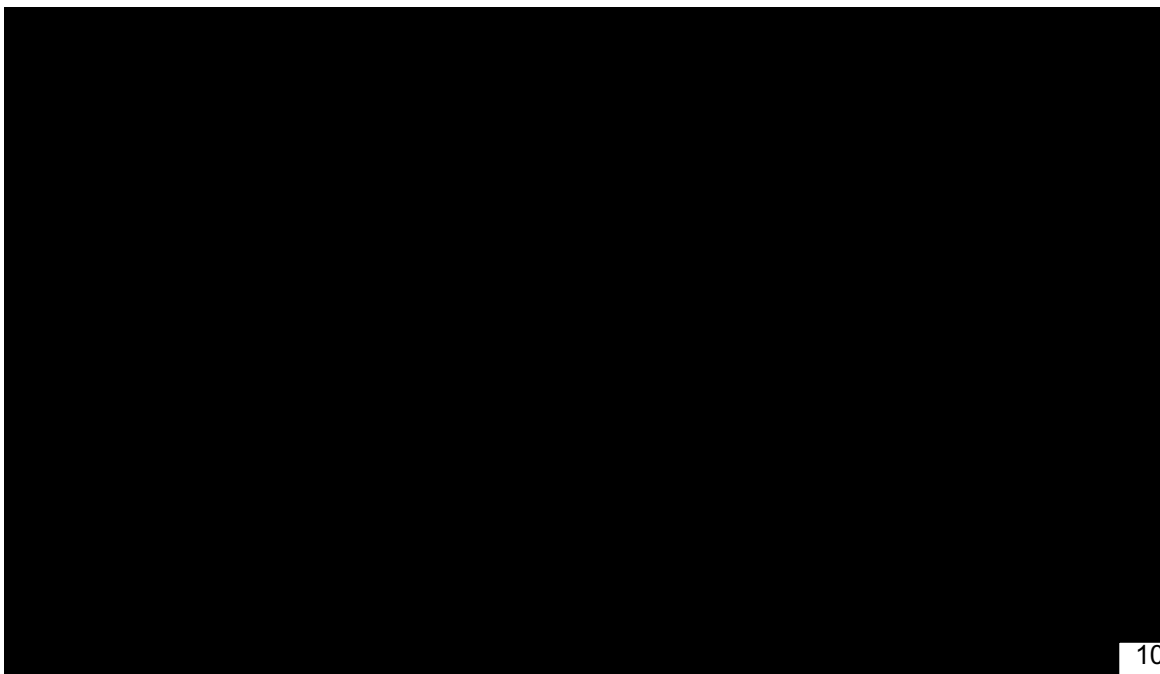
- het akoestisch onderzoek weg- en railverkeer d.d. 6 juli 2015 (aangepast 19 mei 2017) met kenmerk RPT15160308-06;
- de oplegnotitie railverkeer d.d. 18 juli 2016 met kenmerk RPT16160323-04.

De geplande nieuwbouw tussen het spoor en de Koningsoordlaan zijn inmiddels gebouwd dan wel in aanbouw, zie onderstaande afbeelding.



De twee nieuwe woningen die gerealiseerd gaan worden in de bestaande schuur bevinden zich ten:

- oosten van toetspunt 617;
- zuiden van toetspunt 632
- westen van toetspunt 018;
- noorden van toetspunt 626.



Uit de rekenresultaten van het ak. onderzoek/oplegnotitie (gebaseerd op de toetspunten 018, 617, 626 en 632) blijkt dat:

- het aannemelijk is dat de wettelijke voorkeurgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer voor de Koningsoordlaan niet wordt overschreden;

- het aannemelijk is dat de wettelijke voorkeurgrenswaarde van 55 dB voor railverkeer niet wordt overschreden;
- er geen aanleiding is om hogere waarden vast te stellen voor weg- en railverkeer;
- er geen aanleiding is om aanvullende voorwaarden te stellen op basis van het gemeentelijk geluidbeleid d.d. april 2015;
- de gecumuleerde geluidbelasting op de nieuwe woningen niet meer bedraagt dan 55 dB;
- voor de nieuwe woningen gemotiveerd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4.2 Industrielawaai

n het plangebied is de vestiging uitgesloten van bedrijven die vallen onder Onderdeel D van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht. Hoofdstuk V "Zones rond industrieterreinen" van de Wet geluidhinder is hierdoor niet van toepassing.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein.

4.4.1 Luchtvaartlawaai

Als gevolg van de nabijheid van het militaire vliegveld Gilze-Rijen gelden in delen van Tilburg geluidzones (de zogenaamde Ke-zones). Deze zones liggen niet over het plangebied

4.4.2 Trillingen

De nieuwe woningen liggen op een afstand van meer dan 100 meter gezien vanaf de buitenkant van het spoor. Trillingshinder wordt redelijkerwijs gezien niet verwacht.

4.5 LUCHT

In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat vanuit de wet- en regelgeving en een "goede ruimtelijke ordening" zijn er vanuit luchtkwaliteit geen bezwaren zijn.

Gezien de zeer beperkte omvang van dit plan is de invloed op de luchtkwaliteit verwaarloosbaar en levert zodoende geen bezwaren op in het kader van de wet- en regelgeving en goede ruimtelijke ordening.

4.6 GEUR

Voor het vigerende bestemmingsplan is op basis van de achtergrondbelasting sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Met dit plan verandert er niks qua geur en is dus ook aanvaardbaar voor dit plan

4.7 BODEM

In het belang van de bescherming van het milieu zijn, ten einde de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming (Wbb). De wet is van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken zoals bijvoorbeeld stedelijke uitleggebieden, stedelijke herstructurering of herontwikkelingsopgaven, waarbij het gebruikelijk is om in de toelichting nader in te gaan op eventuele verontreiniging situaties op basis van een uitvoerig bodemonderzoek.

Bodembeleid gemeente Tilburg: in goede aarde

In deze nota valt te lezen hoe de gemeente Tilburg te werk gaat bij bodemsanering in Tilburg. De nota is opgebouwd uit vier delen, respectievelijk de hoofdlijnen van het beleid, het gemeentelijk beleid verder uitgewerkt, het maatregelenprogramma en het meerjarenprogramma bodemsanering.

Bij een toekomstig gevoeliger gebruik moet een bodemonderzoek worden ingediend.. Hiervoor gebruiken we het verkennend bodemonderzoek aan de Raadhuisstraat 10 te Berkel-Enschot van 21 december 2017. De 5 jaarstermijn is verstreken, echter bij een overschrijding van de termijn wordt gekeken of dit inhoudelijk acceptabel is. Voor deze procedure wordt geen reden gezien om een nieuw onderzoek uit te voeren.

De conclusie van het onderzoek is hieronder opgenomen.

Zintuiglijk zijn in de bodem geen afwijkingen ten opzichte van een 'natuurlijke' samenstelling van de bodem geconstateerd. Analytisch zijn in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen met de onderzochte parameters, aangetoond. Het grondwater (B01) is licht verontreinigd met barium en nikkel gemeten. De lichte verontreiniging aan barium en nikkel in het grondwater kan waarschijnlijk worden toegeschreven aan een diffuus verhoogd achtergrondniveau. Overigens kunnen de gehalten aan enkele zware metalen in ondiep grondwater, ook zonder lokale bron, sterk in tijd en ruimte variëren.

Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft aldus geen aanleiding de gestelde hypothese onverdacht te verwerpen.

Het criterium voor nader onderzoek wordt voor geen van de onderzochte parameters overschreden. De uitvoering van een nader bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoekopzet wordt als adequaat beoordeeld. Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande verbouw.

4.8 NATUUR EN ECOLOGIE

4.8.1 Wettelijke kaders

De bescherming van de natuur is in Nederland wettelijk vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. De Wet Natuurbescherming bestaat uit een hoofdstuk "Natura 2000-gebieden" (ter vervanging van de Natuurbeschermingswet), een hoofdstuk "soorten" (ter vervanging van de Flora- en faunawet) en een hoofdstuk "houtopstanden" (ter vervanging van de Boswet). De Wet Natuurbescherming voorziet ten opzichte van de oude wetten in een meer directe doorvertaling en interpretatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en andere internationale verdragen en overeenkomsten. Daarnaast is onder de nieuwe wet het bevoegd gezag van het rijk naar de provincies verschoven.

Het hoofdstuk Natura 2000-gebieden heeft betrekking op de Natura-2000-gebieden, die Nederland heeft aangewezen ter bescherming van natuurwaarden uit de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Als er door projecten, plannen en activiteiten mogelijkserwijs significante effecten optreden op de natuurwaarden in deze gebieden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de aangewezen natuurwaarden van een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig. Als significante effecten aan de orde zijn, wordt slechts onder zeer strikte voorwaarden een vergunning verleend.

Het hoofdstuk Soorten heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën en op een aantal vissen, ongewervelde diersoorten en vaatplanten. Voor alle plant- en diersoorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer dat wat redelijkerwijs mogelijk is doet of nalaat om schade aan soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Voor de wettelijk beschermde soorten gelden bovenop de zorgplicht verbodsbepalingen voor schadelijke ingrepen. Voor het beoordelen van ruimtelijke ingrepen zijn de soorten in te delen in de volgende categorieën:

- vogels met een jaarrond beschermd nestplaats. Deze soorten zijn benoemd in het document "Aangepaste lijst jaarrond beschermd vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep" (Dienst Regelingen, 2009). Hierin worden 4 categorieën vogels genoemd waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn, en een categorie 5 waarvan de nesten onder bepaalde voorwaarden jaarrond beschermd zijn;
- overige inheemse broedvogels;
- soorten vermeld in bijlage IV van de Habitatrichtlijn;
- nationaal beschermde soorten zonder algemene vrijstelling. De algemene vrijstellingen zijn door iedere provincie in verordeningen vastgelegd. In Noord-Brabant zijn de vrijgestelde soorten benoemd in de Verordening natuurbescherming Noord-Brabant;
- nationaal beschermde soorten met algemene vrijstelling.

Voor vogelsoorten met jaarrond beschermd nestplaats en soorten van bijlage IV van de Habitatrichtlijn geldt het strengste beschermingsregime. Het is verboden dieren van deze soorten te doden, te vangen, opzettelijk te verstoren en tevens om rust- en

voortplantingsplaatsen te beschadigen of vernielen. Voor planten geldt een verbod op plukken, onwortelen en vernielen. Ontheffing van deze verboden is slechts mogelijk voor een beperkt aantal in de wet genoemde belangen, en mits er geen andere bevredigende oplossing bestaat en de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd blijft. Om de gunstige staat van instandhouding te waarborgen is het bovendien in de meeste gevallen nodig om mitigerende en/of compenserende maatregelen te nemen. Voor vogels zonder jaarrond beschermde nestplaatsen gelden deze voorwaarden ook. Voor deze soorten kan overtreding van de verbodsbepalingen echter worden voorkomen door werkzaamheden uit te voeren buiten de broed- en nestperiode.

Voor nationaal beschermde diersoorten is het verboden om deze opzettelijk te doden of te vangen en om rust- en voortplantingsplaatsen te beschadigen of vernielen. Voor nationaal beschermde plantensoorten is het verboden om deze opzettelijk te plukken, onwortelen of vernielen. De provincie kan ontheffing van de verboden verlenen voor ruimtelijke ontwikkelingen, mits er geen andere bevredigende oplossing bestaat en de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd blijft. Er geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen indien wordt gewerkt conform een goedgekeurde gedragscode. Naast dit wettelijk kader vindt beleidsmatige bescherming van natuurwaarden plaats in het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen bekend als ecologische hoofdstructuur - EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau is vastgelegd. De provinciale groenstructuur bestaande uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Groenblauwe Mantel is ruimtelijk vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het Natuurnetwerk Brabant is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Het beleid binnen het Natuurnetwerk Brabant is gericht op behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden via een "nee-tenzij benadering". De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats via de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, alsook het stedelijk gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Het beleid binnen de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. De groenblauwe mantel geeft ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties, zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap: de "ja-mitsbenadering". De groenblauwe mantel biedt echter geen ruimte voor stedelijke ontwikkeling of de ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve vormen van recreatie en landbouw.

Puntensysteem natuurinclusief bouwen

Verstedelijking zorgt wereldwijd voor een uitbreiding en een verdichting van het stedelijke gebied. In veel steden leidt dit tot een verlies aan biodiversiteit. Ook de opgave voor de energietransitie kan een bedreiging voor de natuur vormen. Natuur- en groeninclusief bouwen helpt om de stad prettig en de inwoners gezond te houden. Om het creëren van groene elementen in de stad te stimuleren is het puntensysteem ontwikkeld. Het systeem gaat uit van een lijst met groen- en natuurinclusieve maatregelen, waarbij elke maatregel een bepaald aantal punten waard is. Om te bepalen hoeveel van deze maatregelen genomen moeten worden bij de uitvoering van een bouwproject moet per project een te behalen puntenscore berekend worden.

Gebiedsontheffing gebouwbewoonde soorten

Met de Tilburgse gebiedsontheffing gebouwbewonende vleermuizen en broedvogels worden de procedures in het kader van de Wet natuurbescherming en de Wabo vereenvoudigd. Om de gebiedsontheffing te kunnen toepassen zijn soortenmanagementplannen (SMP) opgesteld en worden de verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten in kaart gebracht. De gebiedsontheffing en bijbehorende SMP's zijn erop gericht de instandhouding van gebouwbewonende vleermuizen en vogels te waarborgen. Dat wil zeggen dat bij elk project (zowel van derden als van de gemeente) preventieve maatregelen worden genomen, gericht op het behouden en verbeteren van het aanbod van verblijfplaatsen. Alle projecten (van de gemeente en van derden) die onder de werking van de SMP vallen, kunnen profiteren van de gebiedsontheffing. Dit betekent dat voor deze projecten geen afzonderlijke ontheffing nodig is.

4.8.2 Analyse plangebied

Het plangebied met daarop de woonboerderij en bijgebouwen is in 1995 vergund en volledig nieuw herbouwd. Het geheel is op dit moment in gebruik als woonboerderij. Het kavel is ingericht als tuin met bestrating, grasveld, perken, struiken en bomen. Met de wijziging van de verwarmde hobbyruimte in de schuur naar 2 woningen wordt een deel van de bestrating vervangen door bebouwing met een groen dak. De nieuw aan te leggen opritten worden half verhard. Daarmee wordt het grasland vervangen door tuin en half verharde parkeerplaats. Zodoende neemt het verhard oppervlak effectief niet toe. De diversiteit in planten neemt toe doordat grasland wordt vervangen door tuin die aansluit bij de rest van de boerderij. Deze is met hagen en perken aangeplant.

De bestaande tuin indeling blijft gehandhaafd om het ensemble van de boerderij met zijn bijgebouwen en binnenplaats in stand te houden.

Het gebruik van de schuur als verwarmde hobbyruimte verandert naar vaste bewoning. De schuur is in 2008 gebouwd en is qua afwerking en inrichting vergelijkbaar met de woonboerderij. De schuur heeft dan ook geen geschikte ruimten waarin dieren zich kunnen verschuilen. Hierdoor zijn er geen gebouwen bewonende diersoorten te verwachten die verstoord worden door de functiewijziging.

Conclusie

Aangezien er geen effecten zijn van het plan op flora en fauna zijn maatregelen niet van toepassing.

5 WATERASPECTEN

5.1 BESTAAND WATERSYSTEEM

Plan gebied is gelegen tussen de Raadhuisstraat en de Novicenstraat en heeft een bruto oppervlak van 364m². Het gebied bestaat uit grasveld, bestrating, gebouw met rieten kap en tuin. Het bestaande bijgebouw is reeds voorzien van riolering voor een keuken, toilet en douche. Tevens is het huidige bijgebouw voorzien van een rieten dak zonder goot. Het hemelwater dat van het rieten dak komt wordt direct geïnfiltreerd in de omliggende tuin ter plekke.

Kenmerken:

- De hoogteligging ca. 12,50 +NAP.
- De bodemopbouw binnen het gebied blijkt uit bodemkundig-hydrologisch onderzoek op hoofdlijnen te bestaan uit een bodemtoplaag van humeus sterk lemig zand, met een dikte van 0,5 a 1,0m onder het maaiveld en daaronder sterk lemig zand tot zandige leem tot 2,0 a 3,0m diepte. Onder deze leemlaag komt zeer fijn tot matig fijn, matig leemarm zand voor. De zandgrofheid neemt toe op nog grotere diepten en het leemgehalte neemt verder af. Het leem in de bovenste laag komt voor in wisselende dikte en aanvangsdiepte en bestaat dikwijls uit meerdere lagen. De bodemopbouw kenmerkt zich ook door aanzienlijke variatie, op korte afstanden.
- De doorlatendheid van de bodem is slecht: de k-waarde ligt bij het grootste deel van de onderzochte punten tussen de 0,01 en de 0,3m per dag.
- De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in het plangebied is +/- 11m +NAP. In de nabije ontwikkelingen ten westen van het plangebied (Oostkamer) blijkt uit bodemkundig hydrologisch onderzoek de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) 11,00m +NAP te zijn, ter plaatse van de waterberging van Koningsoord.

Waterhuishouding en riolering:

- Het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer wordt ter plaatse van het plangebied uitgevoerd door Waterschap de Dommel.
- Het plangebied hoort bij de nieuwe uitbreiding Koningsoord Berkel-Enschot,. De afwatering van deze delen is door middel van een gescheiden schoon regenwater en vuilwater riolering.

Verhardingen:

- Rieten kap: 156m²
 - Bestrating: 58m²
 - Tuin: 32m²
 - Grasland: 118m²
- Totaal: 364m²

5.2 BELEIDSKADER

De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat er in tegenstelling tot vroeger, meer rekening gehouden moet worden met water. Het huidige beleid van het rijk, de

provincie, de waterbeheerder en de gemeente is gericht op een duurzaam waterbeheer. Belangrijk in deze aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren', en het reserveren van de ruimte die nodig is voor de wateropgave.

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. De KRW stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlakte- en grondwater in 2015. De EU stelt de normen voor prioritaire stoffen. De ecologische doelstellingen zijn regionaal vastgesteld in het Stroomgebiedbeheersplan Maas. De grondwatervoorraad moet stabiel zijn en natuurgebieden mogen niet verdrogen door een te lage grondwaterstand.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat de watersystemen in 2015 op orde moeten zijn wat betreft waterkwantiteit (WB21), -kwaliteit en ecologie (KRW).

Wat het regionale beleid betreft, beheert Rijkswaterstaat het Wilhelminakanaal, de provincie de grondwatervoorraden en de waterschappen het oppervlaktewater. Het Provinciale Waterplan 2010 - 2015 beschrijft het strategische waterbeleid. De uitvoering van de Europese KRW-doelstellingen is daarin opgenomen. Parallel aan het provinciale beleid, zoeken de waterpartners samen met de betrokken landbouw-, natuur- en andere organisaties samen naar passende oplossingen om deze KRW-doelstellingen te realiseren.

Het waterschap De Dommel heeft het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' 2016 - 2021 vastgesteld.

Tevens is het Provinciale Milieu en Waterplan 2016 - 2021 door de provincie Noord Brabant vastgesteld. Beide plannen lopen parallel met de 2e termijn van de Kaderrichtlijn Water. Het Waterbeheerplan is opgesteld vanuit de insteek van het waterschap: samen met gebruikers en (maatschappelijke) organisaties meer waarde geven aan water. Dit doet het waterschap vanuit vier uitgangspunten: 1) beekdalbenadering; 2) gebruiker centraal; 3) samen sterker; 4) gezonde toekomst. Naast dit beheerplan beschikt het waterschap over verschillende beleidsregels en van de Keur waterschap De Dommel (datum intrede 1 maart 2015), die van belang is voor eventuele ontwikkelingen.

Gemeentelijk beleid

Het waterbeleid van de gemeente Tilburg is vastgelegd in het Programma Water en Riolering (PWR) 2020-2023. Bij de totstandkoming van dit beleid zijn de waterbeheerders nauw betrokken. In het PWR is invulling aan het lange termijn beleid dat gestart is met het Waterplan (1997), het Waterstructuurplan (2002), de Structuurvisie Water en Riolering 2010-2015 en voorgaande Gemeentelijke Rioleringsplannen. Ook de Omgevingsvisie 2040 (vastgesteld september 2015) is van belang. In deze omgevingsvisie zijn alle uitgangspunten en opgaves voor de komende decennia vastgelegd.

In november 2019 heeft de gemeente waterbeleid vastgesteld voor de komende periode: het Programma Water en Riolering (PWR) 2020-2023. Daarbij wordt de lijn van vGRP 2016-2019 aangescherpt in vier speerpunten:

- water robuust en klimaatbestendig
- duurzaam en levenscyclusgericht
- integraal werken
- participatie en communicatie

De vastgestelde basisopgave stelt hoogwaardige eisen aan bouwplannen en het beheer van de openbare ruimte.

5.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

De riolering van de twee nieuwe woningen kan worden aangesloten op de bestaande voorzieningen in het gebied. Het toe te voegen platte dak is voorzien van een groen dak met een bergingscapaciteit van 30mm. Dit ten behoeve van de wateropgave van 60mm neerslag. De bestaande rieten kap blijft gehandhaafd evenals de bestaande grindkoffer rondom waarin hemelwater direct ter plekke geïnfiltreerd wordt.

Verhardingen:

- Rieten kap: 156m²
 - Bestrating: 46m²
 - Tuin: 55m²
 - Groen dak: 20m²
 - Half verharding: 45m²
 - Grindkoffer: 42m²
- Totaal: 364m²

Effectief neemt het verharde oppervlak af en hetgeen wordt veranderd is zodanig van aard dat het hemelwater geïnfiltreerd wordt.

5.4 WATERTOETS

De ontwikkeling heeft geen impact op het watersysteem. Deze ontwikkeling valt daarom binnen het maatwerk dat de gemeente heeft vastgesteld in het waterbeleid. Conform deze aanpak kan het watertoets-proces een verkort traject doorlopen. In dit verkorte traject geeft het waterschap geen voorlopig wateradvies, in plaats daarvan wordt het wateradvies pas verstrekt bij de terinzagelegging van het bestemmingsplan. Daarmee is een watertoets niet van toepassing.

6 MOTIVERING PROJECT

Verbouwing van Vlaamse schuur bij exclusieve woonboerderij naar twee bijzondere grondgebonden eengezinswoningen met een unieke uitstraling.

De woningnood is heel hoog en zelfs van ongekennde proporties. Dat geldt zeker ook voor Tilburg, Berkel- Enschot en omgeving. Huurwoningen zijn in Berkel- Enschot nauwelijks te vinden. Veel nog vitale senioren zijn op zoek naar kleinere, betaalbare grondgebonden huurwoningen, maar wel met een exclusieve uitstraling en kwaliteit. Eventueel gecombineerd met jongeren, die echt even iets anders willen. Woningen met exclusieve uitstraling, aantrekkelijk voor zowel starters als senioren, daar richt deze verbouwing zich op.

We stellen voor de Vlaamse schuur behorende bij de exclusieve woonboerderij te verbouwen tot twee zelfstandige woningen. Deze woningen zijn gelegen rondom een gezamenlijk te gebruiken groen hofje. Dit hofje is reeds volledig aangelegd en in bloei en heeft als centraal punt het traditionele bakhuis. Dit bevordert de sociale cohesie onder de bewoners en zorgt voor een gezond leefklimaat. Daarnaast is het een plek waar flora en fauna haar weg vindt, waar alle prachtige oude bomen behouden blijven, belangrijk voor de water (hittestress)- en groenopgave. De prachtig gerenoveerde boerderij met haar authenticiteit en charme, inclusief de Vlaamse schuur, blijft op deze manier in stand, maar wordt voor meerdere bewoners van Berkel-Enschot toegankelijk.

Het ombouwen van de Vlaamse schuur tot woningen sluit bovendien heel goed aan bij het omliggende plan 'De Hoogheden'. We zien in de toekomst dan ook een ontsluiting aan de achterkant. De entree van de Vlaamse schuur is daarom ook op die kant gesitueerd. Dit in plaats van de huidige 'achterkantsituatie'. Ook is het pand snel geschikt te maken voor bewoning gezien de perfecte onderhoudsstatus, de omliggende bebouwing waar dit naadloos op aansluit en milieueisen anno 2021. De zeer korte loopafstand van winkelcentrum Koningsoord maakt het met name voor senioren de ideale plek om te wonen, in de nabijheid van de winkels, maar ook andere voorzieningen als de huisartsenpost en bibliotheek. Deze senioren verlaten vaak grote eengezinswoningen waar gezinnen vervolgens weer hun plek kunnen vinden. Hierdoor wordt de doorstroming bevorderd.

De woonboerderij met bijgebouwen heeft bovendien reeds een behoorlijke tijd te koop gestaan en blijkt gezien de oppervlakte, het aantal bijgebouwen, en de grootte van het perceel, een lastig verkoopbaar object. Hierdoor is ook verhuur tegen een marktconforme prijs vrijwel onmogelijk gebleken. Het meest doelmatige gebruik van zowel de woonboerderij als de Vlaamse schuur is derhalve het ombouwen tot meerdere woningen.

Het plan behelst in totaal twee woningen in de Vlaamse schuur. De woningen zijn circa 130 m² BVO (Bruto Vloeroppervlakte), Parkeren wordt ingericht op eigen terrein. Bij de verbouwing wordt maximaal rekening gehouden met het duurzaam inzetten van energie. De houten constructie en het rieten dak zijn mooie voorbeelden van circulair en biobased bouwen uit het verleden. Daar wordt met deze verbouwing waar mogelijk op aangesloten met moderne biobased materialen. Hiermee wordt CO₂ vastgelegd i.p.v. uitgestoten bij de productie ervan zoals bij normale materialen het geval is. Hierbij denken we aan houtskeletbouw uitbreidingen en vlaswol van Isovlas als isolatiematerialen.

De verbouwing is dan ook direct het moment de woonboerderij energiezuiniger te maken (en daarmee het energielabel op te waarderen). De ambitie is naar een gasloze situatie te gaan en onderzoeken of dit mogelijk en haalbaar is direct in de verbouwing mee te nemen.

7 UITVOERBAARHEID

Artikel 3.1.6, lid 1, sub f, van het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat plan. Op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is deze eis uit het Bro van overeenkomstige toepassing voor een omgevingsvergunning met goede ruimtelijke onderbouwing. De economische, maatschappelijke en feitelijke uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning dient daarom in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing aannemelijk gemaakt te worden.

Van belang daarbij is tevens dat overheden op grond van de Wro en Wabo gehouden zijn om de kosten, die zij maken voor onder meer de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, te verhalen op de initiatiefnemer van een ontwikkeling. In hoofdstuk 8 wordt op de maatschappelijke en feitelijke uitvoerbaarheid in gegaan.

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het vereiste van economische uitvoerbaarheid van een bouwplan dwingt tot economische planvorming:

Bij de ontwikkeling van het bouwplan dienen voortdurend de lasten die zijn verbonden aan het realiseren van de doelstellingen van dat plan te worden afgezet tegen de baten daarvan. Bij de economische verantwoording in de ruimtelijke onderbouwing zal vooral aandacht moeten worden besteed aan de economische verklaring van de bij de planontwikkeling gemaakte keuzes. Daarbij moeten ook de feitelijk te verwachten exploitatiekosten worden beschouwd in relatie tot de materiële en immateriële 'nuttigheid' van de in het bouwplan begrepen voorzieningen.

Grondexploitatiewet

Op grond van artikel 6.12 Wro (ook bekend als: de Grondexploitatiewet) is de gemeenteraad verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden, waarop de verwezenlijking van een bouwplan als genoemd in artikel 6.2.1 Bro is voorgenomen. Met deze dwingende wettelijke regeling voor (plan)kostenverhaal heeft de wetgever beoogd een transparante en rechtvaardige grondslag te bieden voor het verhalen van door de gemeente gemaakte grondexploitatiekosten op de particuliere grondeigenaren (initiatiefnemers) binnen het te exploiteren gebied. Het hier voorliggende bouwplan is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

De vaststelling van een exploitatieplan is zoals gezegd voor de in het Bro genoemde gevallen dwingend voorgeschreven. De gemeenteraad kan echter naar aanleiding van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo besluiten van de vaststelling van een exploitatieplan af te zien, indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in dat bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen anderszins is verzekerd. Onder 'anderszins verzekerd zijn' kan in het bijzonder worden verstaan verhaal van deze grondexploitatiekosten via het privaatrechtelijke spoor, zoals door middel van het sluiten van een anterieure of andersoortige overeenkomst met de initiatiefnemer / grondeigenaar.

Economische uitvoerbaarheid van het bouwplan

De transformatie van de Vlaamse schuur naar twee woningen aan de Raadhuisstraat 10 te Berkel Enschoot is een hele kleine ontwikkeling van de huidige eigenaren. Zij willen het verbouwen en vervolgens verhuren. De verbouwkosten kunnen zodoende

terugverdient worden. De Vlaamse schuur is compleet herbouwd in 1995 en sindsdien goed onderhouden. Daarmee zijn de aanpassingen die het mogelijk maken om er twee woningen van te maken beperkt en overzichtelijk. Dit maakt voldoende aannemelijk dat het project ook daadwerkelijk tot uitvoering zal komen, waarmee de economische uitvoerbaarheid afdoende is aangetoond..

Ten behoeve van het voorliggende plan waarbij 2 woningen worden toegevoegd wordt een bovenwijkse bijdrage gevraagd. Zodoende wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

Conclusie

Op basis van de vorenstaande overwegingen is de behoefte aan en de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van het beoogde plan voldoende aangetoond. De economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bouwplan is daarmee afdoende aannemelijk gemaakt.

8 OMGEVINGSDIALOOG EN VOOROVERLEG

8.1 VOOR OVERLEG

Onder vooroverleg wordt echter verstaan overleg met bijvoorbeeld provincie, waterschap, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Vermeld kan worden: Aangezien met deze ontwikkeling geen provinciale, rijks- en waterschapsbelangen zijn gemoeid is de concept ruimtelijke onderbouwing niet ingebracht in het vooroverleg.

8.2 VOORTRAJECT

Op 2 juni 2021 heeft de gemeente Tilburg een aanvraag ontvangen voor een adviesverzoek voor het verbouwen van de woonboerderij tot vijf woningen aan de Raadhuisstraat 10 te Berkel-Enschot. Uit dit voor overleg is gebleken dat het plan strijdig is met het vingerende bestemmingsplan.

“Gelet op artikel 14.5.1 a is het strijdig om een bijgebouw als zelfstandige woonruimte te gebruiken. Het gewenste plan wilt twee zelfstandige woonruimtes creëren in bijgebouw.”

In principe kan het plan niet zo worden gerealiseerd. In de wet zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit hebben wij voor u onderzocht.

Afwijkingsmogelijkheid van de regels van het bestemmingsplan

▪ *Het plan is in strijd met bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017”. Bovendien geldt dat deze strijdigheid niet kan worden opgelost middels de toepassing van de daarin opgenomen regels voor binnenplannen afwijken (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1). De activiteit uit het verzoek is niet opgenomen in de categorieënlijst met planologische gebruiksactiviteiten uit artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, waardoor een kleine buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2) niet mogelijk is. Dit betekent dat alleen kan worden meegewerkt aan een vergunning als deze een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Een concept van een gemotiveerde integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de bijlage van dit antwoord.*

Motivering:

“Stedenbouwkundig akkoord, mits er een passende parkeeroplossing op eigen terrein is gevonden, de bestaande kwaliteiten en karakteristieken van de woonboerderij gerespecteerd worden, de Omgevingscommissie hiermee akkoord is en er bij de uitwerking een groen inrichtingsplan gevoegd wordt.

Argumenten:

- 1. Het initiatief verandert niets aan de stedenbouwkundige opzet. Met name de mate van gebruik wijzigt ten opzichte van de huidige situatie.*
- 2. Het woonconcept past bij de plek en sluit aan bij de vraag uit de huidige woningmarkt. Starters en/of senioren (waar een woonbehoefte ligt) zijn een geschikte doelgroep voor ‘hofwonen’ en de ruimtelijke opzet van het boeren erf ontleent zich hier goed voor. Het perceel is daarnaast groot genoeg om het voorgesteld programma op*

te realiseren.

In het voorliggende plan zijn de punten uit het vooroverleg en de punten van de welstandsc commissie verwerkt.

8.3 OMGEVINGSDIALOOG

Het plan is middels een brief met 3d plaatjes, situatie tekening, foto aanduiding en uitleg bij de directe omwonenden onder aandacht gebracht middels hetzij overhandigen, dan wel zelf in de brievenbus afgeven van het plan door de opdrachtgever/eigenaar. Daarop zijn 3 reacties gekomen allen uit de Raadhuisstraat, waarvan 1 positief, 1 geen bezwaar en 1 vraag over de parkeervoorzieningen.

8.4 ZIENSWIJZEN

N.t.b. in het kader van de terinzagelegging.

9 CONCLUSIE

Gelet op de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing is het initiatief niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is er sprake van een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling.