

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan "Berkel 2008, 9e herziening (Durendaelweg 2-4)"

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de bouw van 19 grondgebonden woningen op de voormalige school- en kinderopvanglocatie aan de Durendaelweg 2-4 te Berkel-Enschoot. Met de ontwikkelaar -BPD Ontwikkeling B.V. - is een exploitatieovereenkomst gesloten.

Het ontwerp bestemmingsplan lag van maandag 17 september tot en met maandag 29 oktober 2018 ter inzage. Er zijn vier schriftelijke zienswijzen ingediend. In de periode na de zienswijzentermijn is met omwonenden (indieners van zienswijzen) succesvol overleg gevoerd over een gewijzigd bouwplan en maatregelen ter inpassing van het plan.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Het bestemmingsplan heeft tot doel om 19 woningen planologisch mogelijk te maken.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan *Berkel 2008, 9^e herziening (Durendaelweg 2-4)* gewijzigd vaststellen conform de bijbehorende staat van wijzigingen en daarmee de ingekomen zienswijzen deels gegrond te verklaren overeenkomstig de bij dit besluit behorende 'notitie zienswijzen';
2. Geen exploitatieplan vaststellen conform artikel 6.12.2 Wro.

Argumenten

1.1. Het plan is ruimtelijk inpasbaar op deze locatie

Ontwikkelaar BPD Ontwikkeling b.v. (verder te noemen *BPD*) heeft het plangebied (voormalig schoolgebouw en grond) in 2016 van de gemeente gekocht. Het initiatief van BPD hield oorspronkelijk in het realiseren van 19 grondgebonden woningen (type rijwoning (11 stuks) en twee-onder-een-kap (8 stuks) in een dorpsachtige setting. Het aanleggen van bijbehorend openbaar gebied - waarin ruimte is voor ontsluiting, parkeren en groen - maakt ook onderdeel uit van het plan. Om het bouwplan te kunnen realiseren moet het bestemmingsplan worden herzien.

De stedenbouwkundige hoofdopzet bestaat uit grondgebonden woningen welke aan de voorzijde allemaal zullen grenzen aan de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. Het plangebied wordt omringd door bomen, waarmee aansluiting wordt gezocht bij het groene karakter van de Durendaelweg.

Het plan betreft een binnen-dorpse herontwikkeling, c.q. verdichting, passend binnen de woningbouwopgave van de gemeente Tilburg. Er is rekening gehouden met de differentiatie opgave door verschillende typen woningen in het plan op te nemen in relatief lage dichtheid in een dorpse setting. Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik is het transformeren en herbestemmen van dit soort (in verstedelijkt gebied gelegen) locaties wenselijk.

Naar aanleiding van overleg tussen de ontwikkelaar en omwonenden nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, zijn er wijzigingen aan het bouwplan doorgevoerd.

De maximaal toegestane bouwhoogte uit het ontwerpbestemmingsplan is teruggebracht naar 10 meter (was 11). Daarnaast hebben de tweekappers in plaats van een zadeldak een schilddak gekregen en is in de noordoosthoek van het plan een tweekapper vervangen door patio-woningen met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Aan zowel de oostzijde van het plan zijn de woningen 2 meter naar het zuiden (richting Durendaelweg) opgeschoven. De afstand tussen de bestaande en nieuwe woningen is daarmee vergroot. De

groenstrook met de bomen grenzend aan de bestaande achtertuinen is behouden en zorgt voor een natuurlijke afscherming tussen de bestaande en nieuwe woningen. Het bouwplan is hiermee qua typologie, situering, bouwhoogte en landschappelijke inpassing zorgvuldig ingepast in z'n omgeving.



Figuur: aangepast stedenbouwkundig plan voor gewijzigde vaststelling bestemmingsplan

1.2. Er zijn geen Rijks- of provinciale belangen gemoeid met het plan

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en past binnen de regionale woningbouwopgave. Er spelen geen Rijks- en provinciale belangen, waardoor er geen vooroverleg is gevoerd met Rijk en/of provincie.

1.3. De omgevingsdialoog is zorgvuldig doorlopen

Eerste inloopavond op 21 februari 2018

De initiatiefnemer heeft op een inloopavond voor omwonenden georganiseerd. Hiervoor zijn omwonenden uitgenodigd. Tijdens de avond zijn de aanwezigen geïnformeerd over de plannen. Uit de reacties bleek dat omwonenden zich overvallen voelden door het plan. Het gepresenteerde plan oogde te definitief. De omwonenden verkeerden in de veronderstelling dat zij juist meer bij het initiatief en het oorspronkelijke ontwerpproces zouden worden betrokken.

Tweede bijeenkomst met direct omwonenden op 3 april 2018

Naar aanleiding van de eerste inloopavond en de reacties die de plannen oproepen is door de initiatiefnemer een tweede bijeenkomst georganiseerd. Doel hiervan was om partijen de gelegenheid te geven elkaars belangen en visies nader toe te lichten en hierover in gesprek te komen. De omwonenden hebben hierbij voornamelijk opnieuw aangegeven dat zij het aantal geplande woningen teveel vinden in relatie tot de omvang van het plangebied en dat zij de geplande woningen te hoog vinden ten opzichte van (hun) naastgelegen woningen. Tevens vinden omwonenden dat er te weinig groen in het plan zit en pleiten zij voor behoud van meer groen. De initiatiefnemer deed een aantal toezeggingen in de uitvoering van het plan (o.a. plaatsen erfafscheiding, maatregelen ten gunste van privacy), die de omwonenden tegemoetkomen, maar welke hun bezwaren tegen het plan niet wegnemen.

Van de gevoerde omgevingsdialoog zoals hierboven staat omschreven heeft de initiatiefnemer verslag uitgebracht aan de gemeente gedaan.

Petitie aangeboden aan raad namens 265 ondertekenaars op 18 juni 2018

Omwonenden hebben een petitie aangeboden aan de gemeenteraad, die door 265 ondertekenaars wordt gesteund. In de petitie is uitvoerig toegelicht waarom de omwonenden het niet eens zijn met de toekomstige invulling van het plangebied.

De petitie is door aanbieders toegelicht en door de gemeenteraad in ontvangst genomen. Daarbij zijn over en weer vragen gesteld. De gemeente heeft kennis kunnen nemen van het standpunt van de omwonenden en dit meegewogen bij besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Overleg na tervisielegging ontwerpbestemmingsplan oktober 2018- najaar 2019

Na het indienen van de zienswijzen is verder gesproken met de direct omwonenden en zijn afspraken gemaakt, welke zijn vastgelegd in een tussen initiatiefnemer en omwonenden gesloten vaststellingsovereenkomst. Naar aanleiding van de gemaakte afspraken heeft de initiatiefnemer de gemeente verzocht het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

1.4. Het groepsrisico kan worden verantwoord

In de omgeving van het plangebied liggen meerdere risicobronnen. Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10-6 contour van een risicobron, waardoor de haalbaarheid niet in het geding is. De invloedsgebieden van de spoortrajecten Tilburg-Vught, Breda-Tilburg, Tilburg-Boxtel, de Rijksweg A58, de N65 en Durendaelweg overlappen het plangebied. Op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes is ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De gemeente Tilburg zal het advies van de Veiligheidsregio aanvragen. Het plan is in lijn met de gemeentelijke beleidsvisie en ligt in luw gebied, waarvoor in de Beleidsvisie Externe Veiligheid een planologisch kader is opgesteld. Ook bij een hogere personendichtheid zal er geen significante toename van het groepsrisico optreden, omdat de afstand tot de plaats van het mogelijke incident groot genoeg is; de aard van incident is blootstelling aan toxisch gas.

Hiermee is het groepsrisico verantwoord.

1.5. Er is een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld

De nieuw te bouwen woningen in het plangebied liggen binnen de geluidzone van de Durendaelweg. Hierom is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelastingen op de woningen vanwege die weg. Hieruit is gebleken dat op enkele waarneempunten de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De Wet geluidhinder biedt de gemeente de mogelijkheid om - binnen de vastgelegde maximale grenswaarde - een hogere grenswaarde vast te stellen. Voor een aantal woningen zullen dove gevels worden uitgevoerd en hoeft niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Conform de bepalingen van de Wet geluidhinder zijn hogere grenswaarden vastgesteld.

1.6. Er zijn zienswijzen op het plan ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan "Berkel 2008, 9^e herziening (Durendaelweg 2-4)" lag van maandag 17 september 2018 tot en met maandag 29 oktober 2018 ter inzage. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn vier schriftelijke zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen zijn ingediend door en namens direct omwonenden van het plangebied. De indieners van zienswijzen grenzen vrijwel allemaal met hun percelen min of meer aan het plangebied. De zienswijzen zijn gericht op veel onderdelen van het plan en de onderbouwing, maar richten zich toch met name op de omvang van het bouwplan (aantal woningen, bouwhoogte) in relatie tot de bestaande omgeving. De impact van het bouwplan is naar de mening van indieners van zienswijzen te groot. Daarbij gaat dat de gevoerde omgevingsdialoog niet goed zou zijn verlopen, er geen behoefte zou bestaan aan de te bouwen woningen, en de impact op bestaand groen en bestaande bomen te groot zou zijn.

De bezwaren van de omwonenden tegen het bouwplan waren al bij omgevingsdialoog bekend. De initiatiefnemer heeft toen diverse planaanpassingen gedaan, waarmee de overgang tussen plangebied en bestaande woningen verder zou worden verzacht. Na afloop van de termijn voor het indienen van zienswijzen

op het ontwerpbestemmingsplan bleek de initiatiefnemer dat de omwonenden niet tevreden waren met het resultaat van de planaanpassingen.

Hierop heeft nader overleg plaatsgevonden en heeft de initiatiefnemer verdere aanpassingen aan het plan gedaan en zijn hierover door initiatiefnemer en direct omwonenden afspraken vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. De planaanpassingen die in het bestemmingsplan worden geregeld hebben geleid tot een gewijzigd plan.

Voor de samenvatting van de ingekomen zienswijzen en de reactie van de gemeente wordt verwezen naar [bijlage 1](#).

Na het indienen van de zienswijzen is verder gesproken met de direct omwonenden en zijn afspraken gemaakt, welke zijn vastgelegd in een tussen initiatiefnemer en omwonenden gesloten vaststellingsovereenkomst. Naar aanleiding van de gemaakte afspraken heeft de initiatiefnemer de gemeente verzocht het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

1.7. Het plan is naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt het bestemmingsplan aangepast ten opzichte van het ontwerp. Globaal gezien schuift het bouwplan 2,5 meter op richting Durendaelweg, weg van de woningen aan de Erasmuslaan. Toelichting, regels en verbeelding zijn hierop aangepast. De precieze wijzigingen staan in de Bijlage: wijzigingen in toelichting (en bijlagen), regels (en bijlagen) en verbeelding.

2.1. Het plan is economisch uitvoerbaar en kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd

Er is geen exploitatieplan nodig, zie verder onder 'Kosten en dekking'.

Kosten en dekking

Het onderhavige plan bevat een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De Grondexploitatiewet (afdeling 6.2 van de Wro) is derhalve van toepassing. Er is met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten. Een bijdrage aan het fonds Reserve Bovenwijkse Voorzieningen door de initiatiefnemer maakt daar onderdeel van uit. Daarnaast is met initiatiefnemer een overeenkomst tegemoetkoming planschade gesloten, zodat eventueel uit te keren tegemoetkomingen in planschade ten laste komen van de initiatiefnemer. De enige gemeentelijke kosten die gemaakt worden zijn de plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan. Hiervoor zijn bij initiatiefnemer leges in rekening gebracht en deze zijn tevens betaald. Gelet op het voorstaande is het plan economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn. Degene die een zienswijze heeft ingediend krijgt persoonlijk bericht.

Bijlagen

- Link naar [digitale \(ontwerp\)plan >>](#)
- Planverbeelding ontwerpbestemmingsplan
- Bijlage: wijzigingen in toelichting (en bijlagen), regels (en bijlagen) en verbeelding
- Notitie behandeling zienswijzen
- Aangepast Akoestisch onderzoek (Buro DB, 22 oktober 2019, kenmerk RPT19160785-04)
- Aangepaste Boomeffectanalyse (Pius Floris Boomverzorging, 7 mei 2019, kenmerk 09P1800585)
- Notitie vleermuizen (IDDS, 30 november 2018, kenmerk 1811M085/DBI/notitie)
- Aangepaste parkeerbalans Durendaelweg (Wissing, 21 oktober 2019, kenmerk 080814-T003-00)
- Aangepaste waterparagraaf (Agel Adviseurs, 10 mei 2019, kenmerk 20160659)
- Wateradvies Waterschap De Dommel, 1 oktober 2019, kenmerk Z51603/U88548
- M.e.r. beoordeling Bureau Wissing 24 oktober 2019



- Verslag Omgevingsdialoog, BPD Ontwikkeling B.V., 23 september 2019
- Boomwaardekaart Bureau Wissing, 24 oktober 2019
- Memo Stikstofdepositie, Agel Adviseurs, 24 oktober 2019, kenmerk 20160659

Ter inzage gelegde stukken

Ontwerpbestemmingsplan "Berkel 2008, 10^e herziening (Durendaelweg 2-4)"

Tilburg, 5 november 2019

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



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

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

Besluit

1. Het bestemmingsplan *Berkel 2008, 9^e herziening (Durendaelweg 2-4)* gewijzigd vast te stellen conform de bijbehorende staat van wijzigingen en daarmee de ingekomen zienswijzen deels gegrond te verklaren overeenkomstig de bij dit besluit behorende 'notitie zienswijzen';
2. Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12.2 Wro.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 december 2019.

de griffier,

voorzitter,