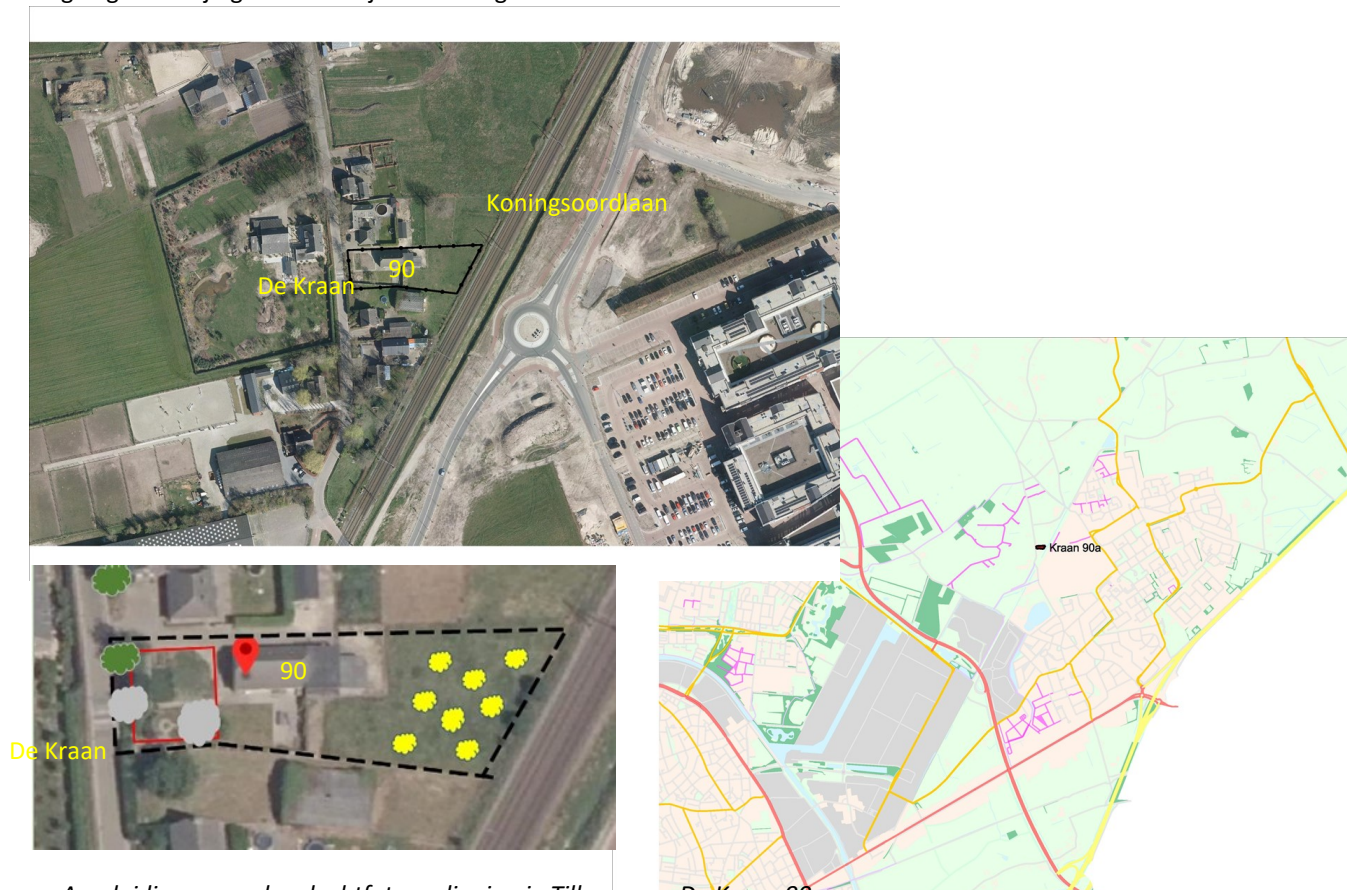


Raadsvoorstel gewijzigd vaststellen bestemmingsplan buitengebied De Groene Zoom 2012, 6e herz. (De Kraan 90)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van 1 woning aan de Kraan 90a (naast nr. 90) in Berkel-Enschot. Het perceel is eigendom van de erven van de voormalig particuliere eigenaar. Op het perceel is een bijgebouw dat voorheen behoorde bij de woning aan de Kraan 90 aanwezig. De erven hebben het voormalige perceel met daarop de woning aan de Kraan 90 gesplitst en willen het perceel verkopen ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning. Gezien de smalle breedte van het perceel aan de voorzijde is een extra strook grond van het buurperceel aangekocht, om de nieuwe woning voldoende ruimte te geven. Omdat het toekomstige bouwperceel nog niet is verkocht, is nog geen architect bekend en is er nog geen ontwerp van de woning. Het plan heeft van maandag 12 juli 2021 tot en met 23 augustus 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.



Aanduiding perceel op luchtfoto en ligging in Tilburg aan De Kraan 90

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied De Groene Zoom 2012, 6^e herz. (De Kraan 90) gewijzigd vaststellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

- 1.1. Uit stedenbouwkundig oogpunt past een nieuwe woning in de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

De nieuwe woning wordt mogelijk gemaakt op basis van de ruimte-voor-ruimteregeling van de provincie Noord-Brabant. Door de initiatiefnemer is een bouwtitel gekocht. Hierdoor is verzekerd dat voor de bouw van de woning ergens anders in de provincie de benodigde fosfaatrechten zijn ingeleverd. De kavel ligt op een planologisch aanvaardbare locatie. De locatie aan De Kraan is in het raadsbesluit ruimte-voor-ruimtelocaties van 2 december 2013 benoemd als potentiële locatie voor de ruimte-voor-ruimteregeling. Ten noorden van De Kraan zijn reeds woningen gebouwd in het gebied 'de Nieuwe Warande'. De woning sluit aan op het in ontwikkeling zijnde bebouwingslint van woningen aan De Kraan.

1.2. De vooroverlegreacties geven geen aanleiding van het plan af te zien.

Het voorontwerp bestemmingsplan is voor vooroverlegreactie verzonden naar de Provincie Noord-Brabant. Zij hebben een reactie gestuurd. De provincie was van mening dat de geschiktheid van de locatie voor de bouw van de woning nader moet worden onderbouwd en dat er een landschappelijk inpassingsplan dient te worden opgesteld. Daarnaast wezen zij er op dat de ruimte-voor-ruimtetitel op dat moment nog niet was aangekocht. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is in de toelichting op het bestemmingsplan nader ingegaan op de locatie van de nieuwe woning. Daarnaast is er een landschappelijk inpassingsplan op hoofdlijnen opgesteld. Omdat nog niet duidelijk is wat voor woning wordt gebouwd is een gedetailleerd landschappelijk inpassingsplan nog niet mogelijk. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat een omgevingsvergunning pas kan worden verleend als een goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan wordt overlegd. De ruimte-voor-ruimtetitel is inmiddels door de initiatiefnemer aangekocht.

1.3. De omgevingsdialog is doorlopen en heeft niet geleid tot aanpassingen.

De initiatiefnemer heeft omwonenden ingelicht over het plan. De initiatiefnemer heeft aangegeven 1 reactie te hebben gekregen van de bewoners van De Kraan 86. Zij hebben geen bezwaar tegen de plannen. Zij zullen zelf ook bij de gemeente een verzoek indienen tot splitsing van hun kavel.

1.4. De ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijke bomenbeleid.

Aan De Kraan staan geen bomen met een eco- en hoofdwaarde of monumentale bomen binnen een straal van 15 meter van het plangebied. Er is dan ook geen boomwaardekaart opgenomen. Voor de bouw van de woning zullen waarschijnlijk 2 bomen op het eigen perceel moeten worden gekapt. Voor deze bomen wordt te zijner tijd een kapvergunning aangevraagd. Bij de kapvergunning worden compensatievoorwaarden opgelegd. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt, zoals het er nu naar uitziet, op het achterste gedeelte van het perceel een kleine fruitboomgaard aangeplant.

1.5. Het plan voorziet in de parkeerbehoefte.

De ontwikkeling voldoet aan de regeling voor kleine bouwontwikkelingen. Dit houdt in dat volgens de parkeernota, voor ontwikkelingen met een parkeereis van maximaal 3 parkeerplaatsen geen parkeren op eigen terrein wordt geëist. Desalniettemin ligt het in de verwachting dat, gezien de grootte van het perceel, er voldoende ruimte is om 1 of 2 parkeerplaatsen op het eigen perceel te realiseren.

1.6 Er is een hogere grenswaarde vastgesteld.

Binnen het plangebied zijn geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen de zones van wegen en spoorlijn. Om de woning mogelijk te maken is het noodzakelijk om hogere grenswaarden vast te stellen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de maximale waarde waarvoor ontheffing kan worden verleend niet wordt overschreden. Het besluit hogere grenswaarden geluid is bij mandaat vastgesteld.

1.7. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Tilburg-Vught. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. De raad accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico.

1.8. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

De provincie heeft naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan opmerkingen gemaakt over de regels. Naar aanleiding van deze opmerkingen wordt in de regels verwezen gaat worden naar het landschappelijk inpassingsplan van 9 juni 2021.

Kosten en dekking

De initiatiefnemer heeft een factuur voor de leges voor een planherziening betaald. Daarnaast heeft de gemeente met hem een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan (in ontwerp) vast te stellen.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan maken we bekend 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.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied De Groene Zoom 2012, 6e herz. (De Kraan 90)
Link naar het [digitaal plan >>](#)
- Staat van wijzigingen buitengebied De Groene Zoom 2012, 6e herziening (De Kraan 90)

Tilburg, 28 september 2021

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

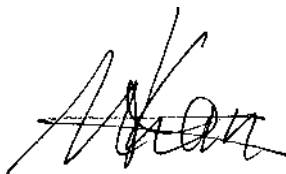
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied De Groene Zoom 2012, 6^e herz. (De Kraan 90) gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 november 2021.

de griffier,



plaatsvervangend voorzitter,

