

Raadsvoorstel Beheersverordening Reeshofweide 2023

Aanleiding

De Raad van State heeft op 3 augustus 2022 het beroep van Barge Terminal (Versteijnen) tegen het bestemmingsplan Reeshofweide 2018, vanwege een procesfout, gegrond verklaard. Het besluit is namelijk genomen in strijd met het beginsel van fair play, omdat Barge Terminal niet op de hoogte is gesteld dat de raadsvergadering over het plan, anders dan was aangekondigd, al op 1 november 2021 plaats zou vinden. Daarmee is het vastgestelde bestemmingsplan Reeshofweide 2018 vernietigd en herleven de oude bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplan Reeshofweide 2018 regelde in het gebied Reeshofweide (noordwest Reeshof, zie verbeelding) de bouw van 35 patiowoningen, het herstel en realisatie van de Dongeloop/EVZ Dongezone, de verbetering van de waterhuishouding, de realisatie van natuurcompensatie vanwege de verbreding Wilhelminakanaal, de realisatie natuurcompensatie vanwege een uitbreiding van de Beekse Bergen, de aanleg van nieuwe natuur en de aanleg van een volkstuinencomplex.

Er is hier sprake van een planologisch-juridisch bijzondere situatie. Het bestemmingsplan dat de bouw van woningen en overige ontwikkelingen mogelijk maakte is een periode van kracht geweest. In die periode zijn er vergunningen verstrekt, waartegen geen beroep is ingesteld. Daarom zijn die vergunning onherroepelijk. Vervolgens is het onderliggende bestemmingsplan vernietigd.

Een beheersverordening legt de bestaande situatie vast.

Voorstel

1. vaststellen van de beheersverordening Reeshofweide 2023;
2. geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Er dient een vervolg gegeven te worden op de uitspraak, terwijl de ontwikkeling al gerealiseerd is.

Het bestemmingsplan Reeshofweide 2018 is door de uitspraak van de Raad van State vernietigd. Voor dit gebied geldt nu de oude bestemmingsplannen, die de inmiddels bestaande toestand niet meer planologisch dekken. Alle ontwikkelingen die met het bestemmingsplan Reeshofweide 2018 waren voorzien/mogelijk gemaakt, zijn inmiddels gerealiseerd op basis van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Deze vergunningen konden worden verleend omdat gedurende een bepaalde periode het bestemmingsplan wel van kracht was. Tegen deze vergunningen is geen beroep ingesteld waardoor deze vergunningen onherroepelijk zijn. De vergunningen regelen niet alleen het bouwen maar ook het gebruik. Hier geldt de zogenoemde Tegelen-jurisprudentie. Die houdt in dat een rechter een op basis van het bestemmingsplan verleende vergunning niet kan vernietigen, als het bestemmingsplan wordt vernietigd, maar de vergunning ondertussen onherroepelijk is geworden. Dit geldt voor de woningen, de aanleg van de ontsluitingsweg, de volkstuinen en de aangelegde natuur.

2. Een beheersverordening is in dit geval het beste instrument omdat dit de bestaande toestand vastlegt en niet de suggestie wekt dat er nog wijzigingen van de plannen mogelijk zijn.

Om de situatie in de Reeshofweide planologisch te regelen zijn er 2 instrumenten mogelijk. Het opnieuw in procedure brengen van een bestemmingsplan of het vaststellen van een beheersverordening. Beide instrumenten zouden de feitelijk al gerealiseerde toestand vastleggen. Het nadeel van het in procedure brengen van een bestemmingsplan is dat hierover een omgevingsdialoog dient plaats te vinden, dat de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen en vervolgens beroep in te stellen. Echter omdat alle ontwikkelingen in het gebied gerealiseerd zijn met een onherroepelijke vergunning is er geen mogelijkheid om de situatie feitelijk nog aan te passen. Dus de omgevingsdialoog en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen kan op voorhand al niet leiden tot aanpassingen van de situatie en zou daarmee de verkeerde verwachtingen wekken.

Portefeuillehouder: Wethouder Van der Pol

Behandelend ambtenaar: Ruimte, L. van Grinsven

De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om voor die delen van de gemeente waar geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien een beheersverordening vast te stellen in plaats van een bestemmingsplan. Het bestaand gebruik wordt daarbij vastgesteld. Aan de voorwaarden die gelden voor het toepassen van een beheersverordening wordt voldaan. Er zijn namelijk voor het plangebied van het bestemmingsplan Reeshofweide 2018 geen ontwikkelingen voorzien. Er is voor Reeshofweide ook geen (wettelijke) verplichting dat er een bestemmingsplan moet komen. Het nadeel voor de omgeving is dat tegen een beheersverordening geen zienswijzen kunnen ingediend of beroep kan worden ingesteld. Dus belanghebbenden kunnen zich in hun rechtszekerheid tekort gedaan voelen. Echter, zoals hiervoor aangegeven wekken de mogelijkheid voor zienswijzen en beroep valse verwachtingen.

1.3. Er heeft geen inspraak over de beheersverordening plaatsgevonden omdat dit niet zinvol is.

In de gemeentelijke inspraakverordening is in artikel 3, lid 2 opgenomen dat burgemeester en wethouders bepalen of en, zo ja, op welke wijze belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestuursbesluit door middel van inspraak zullen worden betrokken. In dit geval zijn de belanghebbenden: de omwonenden, de bewoners en gebruikers van het plangebied en een aantal bedrijven op het ten noorden van het plangebied gelegen bedrijventerrein Vossenbergh-west. Omdat er geen aanpassingen aan de inmiddels gerealiseerde woningen en andere voorzieningen mogelijk is, is inspraak over de beheersverordening niet zinvol. De gemeente blijft in gesprek met omwonenden en de Barge Terminal over de ervaren geluidsoverlast en de handhavingverzoeken die zijn ingediend.

2. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Dit plan bevat geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitatiewet (afdeling 6.4 van de Wro) is om die reden niet van toepassing. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Niet beïnvloedbare risico's

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

De kosten voor het opstellen van de beheersverordening bestaan enkel uit ambtelijke inzet. Deze inzet is geraamd binnen de begroting 2023.

Vervolg

Na vaststelling van de beheersverordening wordt deze gepubliceerd en treedt deze in werking en is toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Tegen dit besluit staat geen beroep bij de Raad van State open.

Bijlagen

Beheersverordening Reeshofweide 2023: regels en toelichting

[Link naar de Beheersverordening >>](#)

Tilburg, 12 september 2023

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

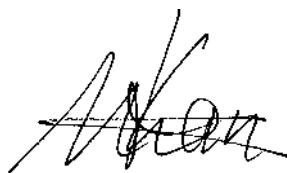
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. de Beheersverordening Reeshofweide 2023 vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 november 2023,

de griffier,



voorzitter,

