

Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Buitengebied De Voorste Stroom, 4^e herziening (Eindhoveneweg 2, 2A, 10, 12)

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied De Voorste Stroom, 4e herziening (Eindhoveneweg 2, 2A, 10, 12) heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van maandag 14 november tot en met dinsdag 27 december 2016. Tijdens deze periode is er één zienswijze ingediend. Het plan is gericht op de bouw van een nieuwe bedrijfswoning met landwinkel (verkoopvloeroppervlak maximaal 200 m²) aan de Eindhoveneweg 12 (zulks onder gelijktijdige sloop van de bestaande, grotere bedrijfswoning met bijgebouwen) en op de herpositionering van de burgerwoning aan de Eindhoveneweg 2a (welke gepaard gaat met een geringe vormverandering, niet zijnde een vergroting, van het bestemmingsvlak). Het vigerende bestemmingsplan laat dit niet toe. Daarom is een herziening van dat plan nodig. Het plan is thans gereed om te worden vastgesteld.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Doel van het plan is het juridisch-planologisch kader vast te leggen, waaraan aanvragen om omgevingsvergunning ten behoeve van de feitelijke projectrealisatie kunnen worden getoetst (nu en in de toekomst).

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Buitengebied De Voorste Stroom, 4e herziening vaststellen en daarmee
 - De ingekomen zienswijze ongegrond verklaren;
 - De wijzigingen over te nemen, zoals die zijn opgenomen in de bij dit voorstel gevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen".
2. Geen exploitatieplan vaststellen.
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1.1 De landwinkel en de verplaatsing van de woning passen in geldend beleid en dragen bij aan vitalisering van het buitengebied

De aanvrager van het bestemmingsplan exploiteert een vleesveehouderij. Door een landwinkel te openen bij het bedrijf, ontstaat de mogelijkheid om 'aan huis' eigen en regionale producten te verkopen. Dit past in gemeentelijk beleid inzake het vitaliseren van het buitengebied, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Tilburg 2040. Het bedrijf van initiatiefnemer is modern en diervriendelijk te noemen. Het rundvlees dat op het bedrijf geproduceerd wordt, was het eerste dat het 'Beter Leven 2 sterren'-keurmerk op haar product mocht voeren. Tot op heden zijn de bedrijven uit de productiegroep waar het bedrijf van initiatiefnemer toe behoort nog steeds de enigen in Nederland met dit keurmerk. Uit dien hoofde is er veel interesse voor het bedrijf. Er worden jaarlijks tientallen rondleidingen gegeven en het bedrijf beschikt hiervoor onder andere over een filmzaal. Met het oog op deze activiteit wordt naast de detailhandelsfunctie van de landwinkel tevens bijbehorende en ondergeschikte horeca toegestaan.

Het verplaatsen van de woning Eindhoveneweg 2a is beoordeeld als een stedenbouwkundige verbetering ten opzichte van de huidige situatie, die inhoudt dat Eindhoveneweg 2a min of meer in de achtertuin van Eindhoveneweg 2 staat.

1.2 De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding om van het plan af te zien

Voor een bespreking van de ingekomen zienswijze wordt verwezen naar de bij dit voorstel gevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen".

1.3 Er is sprake van een beperkt aantal ambtshalve door te voeren aanpassingen

Wij verwijzen wederom naar de bij dit voorstel gevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen".

1.4 Er zijn hogere grenswaarden, als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh) vastgesteld

De nieuwe (vervangende) burgerwoning wordt gerealiseerd binnen de zone van wegen zoals bedoeld in hoofdstuk VI van de Wgh respectievelijk hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer, te weten de Rijksweg A58 en de Eindhovenseweg (60 km/uur weg). Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurgrenswaarden worden overschreden. Om de woning akoestisch mogelijk te maken is het dus in de eerste plaats noodzakelijk om hogere grenswaarden vast te stellen in relatie tot de Eindhovenseweg en Rijksweg A58. Het ontwerpbesluit inzake hogere grenswaarden heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen ingebracht. Op 28 december 2016 is het besluit genomen. Via de planregels is het besluit (met voorwaarden) aan de uitvoering van het project gekoppeld.

1.5 Het groepsrisico kan worden verantwoord

Uit de inventarisatie van risicobronnen, die als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd, blijkt dat het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Rijksweg A58 en de spoortrajecten Tilburg - Vught en Breda - Tilburg. Dit zijn transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De verantwoordingsplicht is hiervoor ingevuld en opgenomen in genoemde bijlage.

2 Het kostenverhaal is op een andere wijze geregeld

Er is geen exploitatieplan nodig omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, zoals vermeld onder 'Kosten en dekking'.

Kosten en dekking

Artikel 3.1.6 van het Bro verplicht de bestemmingsplanwetgever een vast te stellen bestemmingsplan te doen vergezellen door een toelichting, waarin (o.a.) zijn neergelegd de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Het onderhavige plan bevat een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, omdat het ziet op het realiseren van een tweetal (vervangende) woningen. De grondexploitatiewet (afdeling 6.2 van de Wro) is derhalve van toepassing. De enige gemeentelijke kosten die gemaakt worden zijn de plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan. Bij initiatiefnemer zijn dienaangaande bij aanslag leges in rekening gebracht. Deze zijn tevens betaald. Gelet op het bepaalde in artikel 6.2.1a van het Bro is geen exploitatieplan nodig. Eventueel uit te keren tegemoetkomingen in planschade zullen ten laste komen van de initiatiefnemer, die met de gemeente een overeenkomst inzake het verhaal van planschade heeft gesloten. Gelet op het vorenstaande is het plan economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In die bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn. Indieners van een zienswijze krijgen persoonlijk bericht.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Vestigingsklimaat van 13 maart 2017 en in de raadsvergadering van 10 april 2017.

Eindvoorstel

Als daartoe aanleiding is, zullen wij in het eindvoorstel ons standpunt naar aanleiding van de behandeling van dit voorstel in de raadscommissie(s) verwoorden.

Bijlagen

Bestemmingsplan Buitengebied De Voorste Stroom, 4e herziening (Eindhovenseweg 2, 2A, 10, 12), bestaande uit verbeelding, toelichting (met bijlagen) en regels (met bijlagen) (ontwerp)

Link naar digitale (ontwerp)plan:

<http://0855.roview.net/?phID=DF5C3B96-C229-4EDB-B25B-34256C6AEF42>

Tilburg, 21 februari 2017

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 Voorste Stroom, 4e herziening vast te stellen en daarmee
 - De ingekomen zienswijze ongegrond te verklaren;
 - De wijzigingen over te nemen, zoals die zijn opgenomen in de bij dit voorstel gevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen".
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 april 2017

de griffier,

de voorzitter,

Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied De Voorste Stroom, 4^e herziening (Eindhovenseweg 2, 2A, 10, 12)

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied De Voorste Stroom, 4e herziening (Eindhovenseweg 2, 2A, 10, 12) heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van maandag 14 november tot en met dinsdag 27 december 2016. Tijdens deze periode is er één zienswijze ingediend. Deze is integraal beoordeeld, maar wordt hieronder samengevat weergegeven, met daarbij het voorgestelde standpunt van de gemeenteraad ten aanzien van de zienswijze.

Zienswijze 1 (Abdij Koningshoeven)

Reclamante snapt dat bij initiatiefnemer een boerderijwinkel wordt toegestaan, maar niet dat hij ook horeca-activiteiten mag ontplooiën. Reclamante vreest dat er in de toekomst drukte en geluidsoverlast zullen ontstaan door deze horecafunctie, mede doordat het mogelijk is om terrassen aan de straatzijde te situeren. De zorgen van reclamante komen met name voort uit het leefpatroon van de monniken. Deze hebben namelijk een bijzonder dagritme. Zij staan dagelijks om 03.45 uur op en om 04.15 uur is er een nachtwake (metten). Van 13.00 uur tot 14.30 uur rusten zij. Om 19.30 uur is de Dagsluiting (completen) en om 20.00 uur gaan de monniken slapen. De leden van de gemeenschap vrezen dat hun middag- en/of nachtrust verstoord zal worden door terrassen aan Eindhovenseweg 12, en zeker door terrassen aan de straatzijde. Verzocht wordt de in het ontwerpplan toegelaten horeca-activiteiten terug te draaien.

Standpunt gemeente

Initiatiefnemer exploiteert aan Eindhovenseweg 10/12 een moderne rundveehouderij. Zijn rundvlees was het eerste in Nederland en Europa dat het 'Beter Leven 2 sterren'-keurmerk op haar product mocht voeren. In Nederland is de productiegroep van initiatiefnemer nog steeds de enige die hiertoe gerechtigd is. Het rundvlees wordt aan diverse kwaliteitsslaggers en supermarkten verkocht en vanwege de specifieke bedrijfsvoering is er veel en in toenemende mate vraag naar rondleidingen op het bedrijf van initiatiefnemer. Deze heeft op zijn bedrijf (op nummer 10) voor dit doel bijvoorbeeld een promotiezaal, waar films over het bedrijf kunnen worden vertoond. Er worden per jaar ongeveer 60 rondleidingen gehouden, met een gemiddeld aantal deelnemers van 40 per rondleiding. Deze interesse van de buitenwereld voor de bedrijfsvoering van initiatiefnemer staat aan de wieg van diens wens om een landwinkel met bijbehorende en ondersteunende horecafunctie te realiseren (op nummer 12). In de landwinkel worden eigen producten, streekproducten en boerderijproducten verkocht. De bijbehorende en ondersteunende horecafunctie verzekert dat excursiegroepen kunnen worden ontvangen met koffie en gebak en dergelijke, in pandig of bij lekker weer op het terras. Op nummer 10 wordt dus de promotiezaal bezocht en de film bekeken en worden uiteraard de dieren en het bedrijf in de rondleiding getoond, maar daarna gaat men weer terug naar nummer 12, dat vooral de functie heeft van opvanglocatie voor bezoekers en bijbehorende verkeersstromen. In verband met de bedrijfsvoering, (verkeers)veiligheid maar zeker ook dierenwelzijn is de juiste manier van werken.

Wij hebben de wens van initiatiefnemer om een landwinkel met bijbehorende en ondergeschikte horeca te realiseren mede gelet op het vorenstaande als legitiem beoordeeld. Het initiatief past goed in algemeen beleid inzake het verlevendigen en veelzijdiger maken van het buitengebied, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Tilburg 2040. Dergelijke initiatieven zijn niet ongebruikelijk in het buitengebied en in beginsel wordt aan dit soort initiatieven meegewerkt. Dit wordt pas anders indien dringende redenen aan medewerking in de weg staan. Reclamante meent dat van dergelijke dringende redenen sprake is, althans wat de horecafunctie betreft. Wij zijn echter van oordeel dat er geen zaken aan de orde zijn die medewerking aan de landwinkel met beperkte horecafunctie in de weg staan.

In de eerste plaats merken wij op dat het gaat om *bijbehorende en ondergeschikte* horeca. Dat gaat dus om een horecafunctie die behoort bij en ondergeschikt is aan de agrarische bedrijfsvoering en de landwinkel. Van een zelfstandige horecafunctie is geen sprake; het gaat hier niet om een adres voor feesten en partijen.

Daarnaast stellen wij vast dat de afstand tussen de Abdij en de locatie van de landwinkel circa **450** meter bedraagt. De gemeente gebruikt bij het beoordelen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van functies in relatie tot plekken waar gewoond wordt de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering*. Deze noemt voor een horeca-inrichting een richtafstand van 10 meter tot een woning, tenzij er sprake is van een muziekcafé of disco. In het laatste geval is er sprake van een richtafstand van 30 meter. Het moge duidelijk zijn dat de richtafstand in de onderhavige situatie met 450 meter ruimschoots wordt gehaald. Daarnaast geldt dat de huidige activiteit (stierenfokkerij) al een richtafstand heeft van 30 meter voor geluid. De verwachting is dat met toevoeging van de horeca, er hoogstens een verwaarloosbare toename zal zijn van het geluidsniveau.

Hiermee is in beginsel sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de monniken. Terzijde wijzen wij er in dit kader op dat direct naast de verblijfsruimten van de monniken een bierbrouwerij ligt. Voor die brouwerij geldt een richtafstand van 100 meter. Dit ter vergelijking. Geluidhinder van de bierbrouwerij is in de Abdij vele malen realistischer dan geluidhinder van 450 meter verderop gelegen bijbehorende en ondergeschikte horeca.

Hoewel indachtig het vorenstaande er geen juridisch-planologische noodzaak toe is, heeft initiatiefnemer er - ter geruststelling van reclamante - mee ingestemd c.q. voorgesteld dat terrassen alleen worden toegestaan aan de achterzijde van de landwinkel (dus niet aan de straatzijde) en dat het ten gehore brengen van versterkte muziek en spraak op deze terrassen in de planregels wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Desalniettemin wordt het plan ter geruststelling van reclamante zodanig aangepast dat terrassen alleen worden toegestaan aan de achterzijde van de landwinkel (dus niet aan de straatzijde) en dat het ten gehore brengen van versterkte muziek en spraak op deze terrassen in de planregels wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Staat van wijzigingen

Ten aanzien van de verbeelding:

1. De verbeelding wordt zodanig aangepast dat terrassen alleen worden toegestaan aan de achterzijde van de landwinkel (dus niet aan de straatzijde).

Ten aanzien van de regels:

1. De regels worden zodanig aangepast dat terrassen alleen worden toegestaan aan de achterzijde van de landwinkel (dus niet aan de straatzijde).
2. Het ten gehore brengen van versterkte muziek en spraak op deze terrassen wordt in de planregels aangemerkt als strijdig gebruik.

Ten aanzien van de toelichting:

1. Zienswijze (samenvatting) en reactie daarop wordt toegevoegd;
2. Voor zover van toepassing wordt de plantoelichting aangepast aan de beantwoording van de zienswijzen en worden tevens teksten en verwijzingen geactualiseerd.