

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Buitengebied 94, 2e herziening (Molenhoefstraat 23 BKE)

Aanleiding

Er is een aanvraag om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor het bouwen van 3 ruimte-voor-ruimte woningen en het wijzigen van de agrarische bedrijfsruimte in een 'burgerwoning' aan de Molenhoefstraat 23 in Berkel-Enschot. Op het perceel Molenhoefstraat 23 was tot voor kort een pluimveebedrijf gevestigd. Na een grote brand in de stallen wil de eigenaar de stallen niet meer herbouwen en het bedrijf beëindigen. Meewerken is mogelijk op grond van de ruimte-voor-ruimte regeling uit de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van maandag 12 juni 2017 tot en met maandag 24 juli 2017. Tijdens deze periode is 1 zienswijze ingediend.



Locatie ter plaatse van gele vlek

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Buitengebied 94, 2^e herziening (Molenhoefstraat 23 BKE) gewijzigd vaststellen en daarmee:
 - a. de ingediende zienswijze gegrond verklaren,
 - b. de wijziging overnemen zoals opgenomen is in de bij dit voorstel behorende 'Nota Staat van wijzigingen'.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1 Het bestaande iv-bedrijf wordt opgeheven. Hierdoor wordt zowel een ruimtelijke- als milieuwinst behaald
Met het bouwen van de ruimte-voor-ruimte woningen wordt het bestaande iv-bedrijf opgeheven, de milieuvergunning/-meldingen worden ingetrokken en wordt de fosfaatproductie met minimaal 3500kg per te realiseren woning (totaal 10.500 kg) terug gebracht. Hierbij is sprake van een aanzienlijke milieuwinst. Herbouw van de afgebrande agrarische bedrijfsbebouwing c.q. agrarisch bedrijf is niet meer mogelijk.

1.2 Het initiatief voldoet aan de Verordening ruimte van de provincie en aan de Omgevingsvisie Tilburg 2040.
Om de ruimte-voor-ruimte kavels mogelijk te maken moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden uit de Verordening ruimte:

- de ruimte-voor-ruimte kavels moeten gelegen zijn binnen 'gemengd landelijk gebied' : *het perceel waarop de kavels zijn gesitueerd is gelegen binnen 'gemengd landelijk gebied' zoals is opgenomen in de Verordening ruimte,*

- er dient sprake te zijn van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst: *doorhaling vindt plaats van de geregistreerde fosfaatrechten bij de Dienst Regelingen en de milieuvergunning(en) moeten worden ingetrokken. De aanvraag voor intrekken vergunning(en) is reeds ingediend. De sloop van de bedrijfsgebouwen is reeds vergund en uitgevoerd,*
- de ruimte-voor-ruimte kavels op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie liggen: *de kavels maken deel uit van de zoeklocaties voor ruimte-voor-ruimte woningen zoals aangegeven in bijlage 4 van de Omgevingsvisie Tilburg 2040. Hiermee wordt voldaan aan de planologische inpassing,*
- een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen verzekerd is en dat er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling: *door de initiatiefnemer is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke bepaling in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Verder voldoet het plan aan de Omgevingsvisie Tilburg 2040 waaruit blijkt dat er geen sprake is van (een aanzet tot) een stedelijke ontwikkeling.*

Om te voldoen aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte met betrekking tot de milieu- en kwaliteitswinst is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten en is een voorwaardelijke bepaling in de regels opgenomen dat moet worden voldaan aan de Verordening ruimte. Verder gaat de bestaande loods aan 't Hoekske, die niet is afgebrand, onderdeel uitmaken van de nieuw te bouwen woning aan 't Hoekske. De bestaande agrarische bedrijfswoning met garage en tuinhuis wordt omgezet naar een 'burgerwoning' met bijgebouwen.

1.3 Burgerparticipatie heeft niet geleid tot gewijzigd plan.

Op 22 november 2016 heeft de initiatiefnemer een informatieavond gehouden in 'Brasserie Robben' aan de Molenhoefstraat 44 in Berkel-Enschot. Door de aanwezigen zijn vragen gesteld en opmerkingen gemaakt onder andere over beperking van het uitzicht, beperking van bestaande agrarische bedrijfsvoering, uitbreiding aantal ruimte-voor-ruimte woningen in toekomst. Door de initiatiefnemer en zijn adviseur zijn de vragen vervolgens beantwoord. Van de avond is een verslag gemaakt met daarin opgenomen de reacties en de antwoorden. Dit verslag is als bijlage bij de toelichting opgenomen. De reacties op de avond hebben geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan te wijzigen.

1.4 De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

Tijdens de termijn van terinzagelegging is door de provincie een schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ingekomen. De provincie acht het bestemmingsplan niet in overeenstemming met de Verordening ruimte vanwege het ontbreken van een deugdelijke planologische regeling in het bestemmingsplan en het ontbreken van de bewijsstukken met betrekking tot het intrekken van de milieuvergunning en het doorhalen van de fosfaatrechten. Telefonisch overleg met de provincie heeft ertoe geleid dat in de regels van het bestemmingsplan de voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen dat niet eerder een Omgevingsvergunning verleend kan worden voordat aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte (art. 7.8) is voldaan. Voor een samenvatting van de zienswijze en de reactie hierop van de gemeente wordt verwezen naar de bijlage 'notitie behandeling zienswijzen'. De wijzigingen in de regels zijn opgenomen in de bijlage 'nota staat van wijzigingen'.

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.5 Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoortraject Tilburg - Vught en twee brandstofleidingen van de N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Hiervoor is de verantwoordingsplicht ingevuld en is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Het bevoegd gezag (raad) accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico.

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

De initiatiefnemer heeft de factuur voor de leges voor de planherziening en de bijdrage aan het Reservefonds Bovenwijkse Voorzieningen betaald. De gemeente heeft met hem een overeenkomst voor het verhaal van planschade en een exploitatieovereenkomst gesloten. Met het sluiten van de exploitatieovereenkomst zijn de kosten voor het aanpassen van het openbaar gebied (met name het aanpassen/aanleggen van de riolering en aanbrengen van inritten) zeker gesteld.

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.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Vestigingsklimaat van 18 september 2017 en de raadsvergadering van 2 oktober 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

- Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 94, 2^e herziening (Molenhoefstraat 23 BKE)
- Notitie behandeling zienswijzen
- Nota van wijzigingen
- Link naar digitale (ontwerp)plan:
<https://0855.ropubliceer.nl/?pID=19222B79-D411-4CCF-A5A3-B1D83416C88B&key=192121179231213234233158011064162198213211008197067038216210248217039014082130146043135050028235240162206073105022150186177131211076034175137238>

Tilburg, 5 september 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 94, 2^e herziening (Molenhoefstraat 23 BKE) gewijzigd vast te stellen en daarmee:
 - a. de ingediende zienswijze gegrond te verklaren,
 - b. de wijziging over te nemen zoals opgenomen is in de bij dit voorstel behorende 'Nota Staat van wijzigingen'.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 oktober 2017

de griffier,

de plv voorzitter,