

Raadsvoorstel

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan De Kolenvense Akkers 2018

Aanleiding

Naar aanleiding van de behandeling van de "Discussienota voor de raad ingevolge toezegging van 10 maart 2014 n.a.v. Bakertand" in de raadscommissie VES van 8 september 2014, is een planologische maatwerkoplossing gezocht voor een drietal intensieve varkenshouderijen die als het ware "op slot zitten". Deze bedrijven hebben door diverse oorzaken en meer in het bijzonder door de uit te werken bestemmingsplannen voor hun percelen, geen mogelijkheden om te voldoen aan de vereisten van de laatste milieu- en dierenwelzijnswetgeving. De planologische maatwerkoplossing houdt in dat de bedrijven hun bedrijfsvoering staken in ruil voor de bouw van woningen, niet zijnde de provinciale Ruimte-voor-ruimte-regeling. Op basis van deze laatste regeling was het financieel niet haalbaar de bedrijven te staken.

De oplossing was bedoeld voor 3 varkensbedrijven: één aan de Bakertand (thans gemeente Goirle) en twee aan de Heikantsebaan. Gedurende het zoeken naar een oplossing heeft het bedrijf aan de Bakertand aangegeven in de directe omgeving gecompenseerd te willen worden. Voor dit bedrijf wordt (thans door de gemeente Goirle) een apart traject doorlopen. In dit raadsvoorstel wordt daarom alleen ingegaan op de oplossing voor de bedrijven aan de Heikantsebaan 5/7 en 4/4a. Beide bedrijven hebben twee (bedrijfs-)woningen, vandaar de dubbele nummering.

Met de twee betrokken bedrijven en hun adviseurs is vanaf eind 2014 een intensief traject doorlopen. Dit traject heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig plan voor de bouw van 23 woningen. Op basis hiervan is het mogelijk om de kosten van het stoppen van de twee bedrijven te compenseren. Een en ander is vastgelegd in anterieure overeenkomsten. Bij collegebesluit van 12 december 2017, nr. 39 heeft het college ingestemd met het aangaan van deze overeenkomsten. Verder heeft het college ingestemd met het stedenbouwkundig plan, een concept-verbeelding als basis voor de verdere planologische uitwerking en de verkoop van een perceel gemeentegrond ten behoeve van het plan.

In 2018 en 2019 zijn onderzoeken verricht en is het concept- en daarna het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Naar aanleiding van de behandeling van de "Discussienota voor de raad ingevolge toezegging van 10 maart 2014 n.a.v. Bakertand" in de raadscommissie VES van 8 september 2014 wordt het twee varkenshouderijen mogelijk gemaakt hun bedrijfsvoering te staken in ruil voor de bouw van woningen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan De Kolenvense Akkers 2018, dat de bouw van 23 woningen en de omzetting van een viertal bedrijfswoningen naar burgerwoningen mogelijk maakt, gewijzigd vaststellen.
2. De ingekomen zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.
3. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals opgenomen in de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan De Kolenvense Akkers 2018', vaststellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan De Kolenvense Akkers Berkel-Enschot 2018 vaststellen.
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Marlie Cratsborn - Janssen, telefoon 013 542 88 09

Argumenten

1.1. Het gaat om een wenselijk initiatief omdat dit plan de bedrijven de mogelijkheid biedt om hun bedrijf te beëindigen waardoor milieuwinst wordt geboekt en de landschappelijke kwaliteit wordt verbeterd.

Hoewel de gemeente geen juridische verplichting heeft jegens beide bedrijven heeft de raadscommissie in 2014 aangegeven dat er een oplossing gezocht moest worden voor de situatie waarin de bedrijven zich bevinden. Deze oplossing is gevonden door, op basis van dit bestemmingsplan, de aanleg van 23 bouwkavels c.q. de bouw van 23 woningen mogelijk te maken waardoor met de opbrengstpotentie van deze kavels het financieel mogelijk wordt de varkenshouderijen te beëindigen. De hoogte van het aantal bouwkavels is bepaald conform volledige schadeloosstelling van de bedrijven. Doordat de bedrijven stoppen wordt een aanzienlijke milieuwinst geboekt: vermindering van ammoniak/stikstof en geur). Tevens is voorzien in de sloop van de bedrijfsgebouwen (ontstening/asbestverwijdering) en het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Door sloop van de bedrijfsgebouwen en een goede landschappelijke inpassing van de resterende woningen en van de 23 nieuwe woningen vindt er een landschappelijke kwaliteitsverbetering plaats.



Binnen de witte lijnen de twee plangebieden die samen het bestemmingsplan vormen.



Beoogde ontwikkeling van 23 woningen.

1.2. Met het initiatief wordt een forse stikstofreductie geboekt.

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van 23 nieuwe woningen. Uit de berekening met de AERIUS-calculator blijkt voor zowel de bouw- als gebruiksfase dat er sprake is van een (tijdelijke) toename van de stikstofdepositie van maximaal 0,01 mol/ha/jaar op het Natura 2000-gebied "Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen". Anderzijds leidt het beëindigen van de twee varkenshouderijen tot een forse vermindering van de stikstofdepositie, namelijk: 6,70 mol/ha/jaar. Omdat er sprake is van een directe samenhang tussen de woningbouw en het beëindigen van de twee varkenshouderijen is intern salderen als mitigerende maatregel mogelijk. Via de exploitatie-overeenkomst en een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is zeker gesteld dat de milieuvergunningen na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ook daadwerkelijk zullen worden ingetrokken en de bedrijfsvoeringen ook daadwerkelijk worden gestaakt. Hiermee is op basis van de bij dit plan gevoegde voortoets, AERIUS-berekeningen, aanvraag Wnb-vergunning en exploitatieovereenkomst voldoende zekerheid verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied

niet zal aantasten. Via mandaat is dan ook besloten dat voor het initiatief geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden.

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

Het plan is in het kader van het vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro naar de provincie, waterschap en een aantal andere overleginstanties (waaronder de Dorpsraad) gestuurd. Hun reacties gaven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor meer informatie wordt verwezen naar par. 9.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

1.4. De omgevingsdialoog heeft geleid tot gewijzigd plan.

Op 3 april 2018 is ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialoog een informatiebijeenkomst gehouden in Berkel-Enschot. Naast deze algemene informatieavond voor alle belangstellenden zijn er nog twee bewonersavonden voor de direct omwonenden georganiseerd. De verslagen van al deze avonden zijn opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. De reacties tijdens deze avonden hebben geleid tot aanpassing van de openbare inrichting (snelheid remmende maatregelen).

1.5. Er is een hogere grenswaarde voor geluid vastgesteld.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van wegverkeer op de Bosscheweg (N65) bij een 8-tal nieuwe woningen met 1 dB wordt overschreden. Er is een Verzoek tot vaststelling hogere waarde gedaan. Dit verzoek heeft samen met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegen. Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend. De beschikking is afgegeven.

1.6. Het groepsrisico wordt aanvaardbaar geacht.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Tilburg 's-Hertogenbosch en de rijksweg A65/N65. Op basis van bestaande regelgeving hoeft het groepsrisico minder uitgebreid verantwoord te worden. Op basis van deze verantwoording wordt het risico aanvaardbaar geacht.

2.1. De ingekomen zienswijze geeft aanleiding tot aanvulling van het bestemmingsplan.

Er is één zienswijze ingekomen. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt verwezen naar de Nota zienswijzen (bijlage 1). Daarnaast heeft waterschap De Dommel bij brief van 4 maart 2020 ingestemd met het bestemmingsplan.

De zienswijzen van het agrarisch bedrijf aan de Durendaelweg hebben betrekking op het onveiliger worden om twee maal daags met de paarden de weg over te steken, op overlast van stekende insecten (voor de paarden) als gevolg van de waterberging en op het beplantingsplan dat voor de paarden mogelijk giftige bomen en grassen bevat. Ondanks het feit dat het beplantingsplan buiten het paardenweiland ligt en reclamant er zorg voor dient te dragen dat zijn paarden binnen een deugdelijke omheining lopen, heeft de zienswijze inzake de mogelijke giftige bomen en grassen geleid tot een aanpassing van het Beplantingsplan. De twee zomereiken nabij het paardenweiland worden vervangen door twee essen. De in het Beplantingsplan voorgeschreven grassen bevatten geen voor paarden giftige grassen. Toch wordt achter de grasmengsels toegevoegd dat er geen sprake mag zijn voor paarden giftige grasmengsels. De andere zienswijzen van het agrarisch zijn ongegrond verklaard.

3.1. Staat van wijzigingen dient te worden vastgesteld omdat het plan gewijzigd wordt vastgesteld.

Naast wijzigingen n.a.v. de zienswijze zijn er tevens een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het gaat hierbij om wijzigingen in de lay-out, tekstuele aanvullingen ter verduidelijking, verbetering van de regels en de verbeelding. Zie hiervoor bijlage 2.

4.1. Het beeldkwaliteitsplan De Kolenvense Akkers 2018 kan worden vast gesteld omdat er geen zienswijzen tegen zijn ingediend.

In de Welstandsnota 2017 is bepaald dat voor ontwikkelgebieden een beeldkwaliteitsplan kan worden opgesteld. Zo'n beeldkwaliteitsplan moet voor wat de welstandsaspecten worden gezien als aanvulling c.q. wijziging van de Welstandsnota 2017. Het beeldkwaliteitsplan voor De Kolenvense Akkers geldt als aanvulling van de Welstandsnota 2017, meer specifiek voor het plangebied De Kolenvense Akkers. Het ontwerp-

beeldkwaliteitsplan heeft samen met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen ingediend. Het beeldkwaliteitsplan kan dan ook samen met het bestemmingsplan worden vast gesteld.

5.1. Vervroegde bekendmaking is gewenst omdat het een tijdswinst oplevert van enkele weken.

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeente formeel zes weken wachten met de terinzagelegging van het vastgestelde plan om de provincie de gelegenheid te geven kennis te nemen van de wijzigingen. Aangezien in dit geval geen provinciale belangen aan de orde zijn kan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant om vervroegde bekendmaking worden gevraagd. Dit kan een tijdswinst opleveren van ongeveer twee tot vijf weken.

Kosten en dekking

De kosten voor het bestemmingsplan worden verhaald op basis van met partijen gesloten anterieure overeenkomsten. In deze overeenkomsten worden o.a. de plan- en apparaatskosten, de bijdrage fonds bovenwijkse voorzieningen, de bestemmingsplanleges en de evt. planschade geregeld.

Vervolg

Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "De Kolenvense Akkers 2018" wordt bekend gemaakt 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 zienswijzen hebben ingediend krijgen persoonlijk bericht. Het bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen
2. Staat van wijzigingen

Ter inzage gelegde stukken

Eén ingekomen zienswijze

Tilburg, 14 april 2020

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 De Kolenvense Akkers 2018, dat de bouw van 23 woningen en de omzetting van een viertal bedrijfswoningen naar burgerwoningen mogelijk maakt, gewijzigd vast te stellen.
2. De ingekomen zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
3. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals opgenomen in de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan De Kolenvense Akkers 2018' vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan De Kolenvense Akkers Berkel-Enschot 2018 vast te stellen.
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 mei 2020.

de griffier,



voorzitter,

