

Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Buitengebied De Voorste Stroom, 7^e herziening (Zandstraat 11 BKE)

Aanleiding

Er is een aanvraag ingekomen om het als agrarisch bedrijf bestemde perceel Zandstraat 11 te Berkel-Enschot te transformeren in een perceel met enerzijds een reguliere bedrijfsbestemming (met bedrijfswoning) ten behoeve van het bedrijf *Klerx & Diepenhorst maatwerk interieurs & glas in lood* en anderzijds een reguliere woonbestemming. Hiertoe wordt de karakteristieke langgevelboerderij gesplitst en via een nieuw te bouwen tussenstuk verbonden met de bijbehorende Vlaamse schuur. Het ontwerpbestemmingsplan dat deze ontwikkeling mogelijk maakt 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 12 november tot en met donderdag 27 december 2018. Tijdens deze periode is er een zienswijze ingediend. 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, 7^e herziening (Zandstraat 11) (gewijzigd) vaststellen, en daarmee
 - de ingekomen zienswijze ongegrond verklaren;
 - de wijzigingen overnemen, 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 Het initiatief leidt tot gewenst hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing behouden blijft en overtollige bebouwing wordt gesloopt

De boerderij in kwestie staat reeds 3 jaar leeg. Met dit initiatief wordt een passende, nieuwe invulling gevonden voor het perceel Zandstraat 11. De ontwikkeling past binnen de in de Verordening ruimte opgenomen provinciale regels voor herbestemming. De agrarische bedrijfsbestemming wordt grotendeels omgezet in een reguliere bedrijfsbestemming voor het bedrijf in glas in lood en interieurs van initiatiefnemer. De in cultuurhistorisch opzicht waardevolle langgevelboerderij wordt gesplitst in een bedrijfswoning en een reguliere burgerwoning. De eveneens waardevolle Vlaamse schuur blijft behouden. De ontwikkeling wordt op zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast, waarbij overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

1.2 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om van het plan af te zien, provincie en waterschap zijn akkoord

Initiatiefnemer heeft de omgevingsdialoog goed uitgevoerd. Er is desalniettemin een zienswijze ingediend. Deze heeft betrekking op mogelijke verkeersoverlast een eind verderop, in de Broekstraat, maar houdt vooral verband met het feit dat het pand van reclamante nu eenmaal dicht op de weg staat. Daarnaast heeft het plan betrekking op een perceel waar thans een agrarische bedrijfsbestemming geldt. Die bestemming zorgt in potentie voor meer en vooral zwaarder verkeer dan de bestemming die er nu komt. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het plan. Zie voor een uitgebreidere bespreking van de zienswijze de bij dit voorstel gevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen. De provincie en het waterschap zijn akkoord met het plan. Wel is in de ontwerpfase gebleken dat het nieuwe bouwdeel tussen boerderij en Vlaamse schuur nog niet goed verankerd was in het plan. Daarom is een beperkt aantal ambtshalve wijzigingen nodig. Zie hiervoor de bijgevoegde Staat van Wijzigingen.

1.3 Het groepsrisico kan worden verantwoord

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied ligt in het invloedsgebied van de N 261, de Rijksweg A65 en het spoor. De verantwoordingsplicht is hiervoor ingevuld en opgenomen als bijlage bij de plantoelichting.

2. Het kostenverhaal is op een andere wijze geregeld

Er is geen exploitatieplan nodig, zie verder onder 'Kosten en dekking'.

3. Om de ontwikkeling te versnellen, vragen we GS om instemming met vervroegde publicatie

De tijdswinst bedraagt normaliter ten minste twee en maximaal vijf weken.

Kosten en dekking

Artikel 3.1.6. van het Bro bepaalt dat in een vast te stellen bestemmingsplan een toelichting moet worden opgenomen, waarin (o.a.) de inzichten staan over de uitvoerbaarheid van het plan. Met initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst afgesloten ter zake van een bijdrage reserve bovenwijkse voorzieningen, omdat er een extra woning verschijnt. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Met betrekking tot de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit plan zijn door de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een overeenkomst inzake het verhaal van tegemoetkomingen in planschade gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat schade als gevolg van dit bestemmingsplan, die op grond van afdeling 6.1. Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door de initiatiefnemer. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan maken we bekend 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.



- Staat van Wijzigingen
- Bestemmingsplan Buitengebied De Voorste Stroom, 7e herziening (Zandstraat 11), bestaande uit verbeelding, toelichting (met bijlagen) en regels (met bijlagen) (ontwerp)
- Link naar digitale [\(ontwerp\)plan](#):

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;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Buitengebied De Voorste Stroom, 7^e herziening (Zandstraat 11) (gewijzigd) 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 25 maart 2019

de griffier,

voorzitter,