

Voorblad

Raadsvoorstel

Bestemmingsplan 'Biezenmortelsestraat 8 Biezenmortel, 3e herziening

Datum college:	4 juni 2024	
Portefeuillehouder:	Bas van der Pol	
Afdeling:	Ruimte	
Behandelend ambtenaar:	Sjors Hilders	Telefoonnummer: 06 31136348

Samenvatting

Op 20 augustus 2020 ontvingen we van Boerderijcamping Hoeve de Mertel, een aanvraag om herziening van het bestemmingsplan 'Biezenmortelsestraat 8' ter plaatse van het perceel Biezenmortelsestraat 8. Verzocht is om het splitsen van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. De verplaatsing van logeerkamers vanuit de langgevelboerderij naar het bedrijfsgebouw ten zuiden van de langgevelboerderij en de realisatie van 12 nieuwe bed and breakfast kamers. Op 13 september 2022 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, te weten van maandag 19 september 2022 tot en met maandag 31 oktober 2022. Over het plan is 1 zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. De behandeling van de ingediende zienswijze duurde met het oog op zorgvuldigheid langer dan gebruikelijk is. De zienswijze van de provincie geeft aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan is gereed voor (gewijzigde) vaststelling.

Collegebesluit

Het college stelt de raad voor:

1. het bestemmingsplan 'Biezenmortelsestraat 8 Biezenmortel, 3e herziening', wat de splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij en realisatie van 12 nieuwe bed and breakfastkamers mogelijk maakt, gewijzigd vast te stellen en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijze van de provincie Noord-Brabant gegrond te verklaren.
 - de wijzigingen vast te stellen conform de bijlage 2 - Staat van wijzigingen.
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Raadsvoorstel

Bestemmingsplan 'Biezenmortelsestraat 8 Biezenmortel, 3e herziening

Aanleiding

Op 20 augustus 2020 ontvingen we van Boerderijcamping Hoeve de Mertel, een aanvraag om herziening van het bestemmingsplan 'Biezenmortelsestraat 8' ter plaatse van het perceel Biezenmortelsestraat 8. Hoeve de Mertel is een boerderijcamping met boerderijwinkel, kampeerterrein (25 stapplaatsen) en bed en breakfast (8 kamers). Verzocht is om het splitsen van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. De verplaatsing van logeerkamers vanuit de langgevelboerderij naar het bedrijfsgebouw ten zuiden van de langgevelboerderij en de realisatie van 12 nieuwe bed and breakfast kamers. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt de bestaande planologische mogelijkheid om recreatiewoningen te realiseren geschrapt, wordt het parkeren op het terrein geconcentreerd en wordt geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing van het perceel. Op 13 september 2022 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, te weten van maandag 19 september 2022 tot en met maandag 31 oktober 2022. Over het plan is 1 zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. De zienswijze van de provincie geeft aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen. Ter borging van en de verbetering van de cultuurhistorische waarden zijn bouwtekeningen opgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de provincie. Ook is de voorgestelde landschappelijke inpassing van het plan nader berekend en toegelicht. De behandeling van de ingediende zienswijze duurde in verband met de te bereiken afstemming over het plan tussen partijen langer dan gebruikelijk is. Meermaals moest de initiatiefnemer na reactie van de provincie stukken aanpassen. Het bestemmingsplan is gereed voor (gewijzigde) vaststelling.

Beoogd effect

Het initiatief is wenselijk aangezien het plan bijdraagt aan het behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden. Daarnaast wordt geïnvesteerd in het landschap en draagt het plan bij aan het behoud en de ontwikkeling van toerisme in Tilburg.

Voorstel

1. het bestemmingsplan 'Biezenmortelsestraat 8 Biezenmortel, 3e herziening', wat de splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij en realisatie van 12 nieuwe bed and breakfastkamers mogelijk maakt, gewijzigd vaststellen en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijze van de provincie Noord-Brabant gegrond verklaren.
 - de wijzigingen vaststellen conform de bijlage 2 - Staat van wijzigingen.
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1.1. Het plan voorziet in het herstel en behoud van cultuurhistorisch waardevol erfgoed

Het plan voorziet in de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Bij de splitsing wordt het oorspronkelijke verspringende achtergevelprofiel hersteld, wordt een overkapping verwijderd en wordt een nieuwe gevelopening gemaakt ter plaatse van de oorspronkelijke staldeur. Ook worden de voormalig aanwezige karschop en het bakhuisje van de langgevelboerderij hersteld. Ter borging van de cultuurhistorische waarden worden de bouwtekeningen aan het plan toegevoegd en is een voorwaardelijke verplichting voor uitvoering en instandhouding hiervan opgenomen.

1.2. Het plan draagt bij aan het landschap

De landschappelijke inpassing van het initiatief aan de Biezenmortelsestraat 8 is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige agrarische cultuurlandschap. De locatie is gelegen ten zuiden van het natuurgebied de Brand (vochtige graslanden en hakhoutbossen) ter plaatse van agrarisch cultuurlandschap.

Het aanwezige agrarische cultuurlandschap wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan agrarisch gerelateerde functies verweven met natuur, landbouw en recreatie. De bestaande inheemse bomen en struweelvormers zullen in de toekomst gehandhaafd blijven. De biodiversiteit zal bij het plan verder versterkt worden door nieuw aan te leggen landschapselementen. Er worden nieuwe hoogstam fruitbomen langs de Biezenmortelsestraat geplant. Ook worden inheemse struwelen geplant voor vogels om in te nestelen. En worden kruiden- en bloemrijk graslanden aangelegd. Tot slot wordt een voedselbos met inheemse struweelvormers aangelegd.

1.3. Het plan voorziet in de parkeerbehoefte en leidt niet tot parkeerdruk

Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de ontwikkeling was op dit perceel reeds verspreid op het terrein aanwezig. In verband met de splitsing van de cultuurhistorische gevelboerderij en de toevoeging van een burgerwoning wordt de oostelijk op het terrein gelegen parkeervoorziening verplaatst op eigen terrein naar de westelijke gelegen parkeervoorziening. Deze parkeervoorziening wordt uitgebreid om te voldoen aan parkeernormen van gemeente Tilburg. Daarnaast is er ruimte aanwezig in de aanwezige bedrijfsgebouwen voor het stallen van fietsen.

1.4. Het groepsrisico kan worden verantwoord

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Tilburg - 's-Hertogenbosch. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de verantwoording van het groepsrisico.

1.5. Het plan draagt bij aan de doelstellingen in het kader van klimaatadaptatie, natuur inclusief bouwen, energieneutraal bouwen en waterberging

Tilburg wil ook in de toekomst een plek zijn waar mensen, gezond en gelukkig kunnen wonen, werken en verblijven. Het aanpassen aan de veranderingen van het klimaat is daarbij nodig. Op basis van het akkoord Meer voor elkaar 2022-2026, de Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie Koel Tilburg, Klimaatcores nieuwbouwwontwikkelingen, het puntensysteem natuur inclusief bouwen, het duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw Thema Energie en het Programma Water en Riolerings 2020-2023 wordt bij planontwikkelingen middels beleidsregels gestreefd naar een klimaatbestendig Tilburg.

Binnen de gemeente wordt gestreefd naar het ontharden van de stad, het toevoegen van meer groen en schaduw, de verwerking van regenwater in het plangebied, het verbeteren en behouden van het leefgebied van beschermde diersoorten en volledige energie neutrale nieuwbouw. Het is echter binnen de huidige wetgeving publiekrechtelijk niet mogelijk klimaatadaptieve ambities juridisch te borgen (uitgezonderd van de waterbergingsopgave). Omdat het hier gaat om een volledig particulier initiatief is zijn er beperkte mogelijkheden om onze hogere ambities ten aanzien van duurzaamheid af te dwingen.

De initiatiefnemer draagt op de volgende punten wel bij aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van het aanpassen aan de veranderingen van het klimaat. Bestaande bomen worden behouden, nieuw groen en nieuwe bomen worden aangeplant. Langs de Biezenmortelsestraat worden nieuwe hoogstam fruitbomen langs geplant. Bij het plan worden inheemse struwelen geplant voor vogels om in te nestelen. En voor insecten worden kruiden- en bloemrijk graslanden aangelegd. Ten aanzien van energieneutraal bouwen wordt in ieder geval voldaan aan de BENG-norm. Ten aanzien van waterberging is reeds een poel aangelegd en is geborgd dat voldaan wordt aan de waterbergingseis van 60mm/m² op eigen terrein.

1.6. Het project heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

Uit de uitgevoerde milieuonderzoeken blijkt dat er geen sprake is van een (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen direct effect op de Natura2000- of NNN-gebieden.

1.7. De ingebrachte zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het plan

De ingebrachte zienswijze van de provincie Noord-Brabant welke betrekking heeft op de splitsing van de langevelboerderij en de voorgestelde kwaliteitsverbetering van het landschap is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Verzocht wordt om een nadere toelichting op en de borging van

cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Voor een volledig overzicht van de zienswijzen en de beoordeling daarvan wordt verwezen naar bijlage 2 - Nota van zienswijzen.

1.8. Naar aanleiding van de zienswijze dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld

Als er na de ontwerpfase wijzigingen worden aangebracht op de verbeelding of in de regels van het ontwerpbestemmingsplan, dan moet het plan gewijzigd worden vastgesteld. In dit geval gaat het om wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen. In bijlage 2 - Staat van wijzigingen zijn de te wijzigen onderdelen opgenomen. Wijzigingen in de toelichting leiden niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

De belangrijkste wijzigingen in het plan hebben betrekking op het borgen en toelichten van de bij het plan betrokken cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

2.1. Vervroegde bekendmaking kan een tijdswinst opleveren 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 met de provincie nadere afstemming heeft plaatsgevonden over het plan, kan de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant om vervroegde bekendmaking worden gevraagd. Dit kan een tijdswinst opleveren van ongeveer twee tot vijf weken.

Kanttelingen en gewogen alternatieven

Niet van toepassing.

Niet beïnvloedbare risico's

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

Ten behoeve van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten heeft de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een overeenkomst voor het verhalen van eventuele planschade gesloten. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar en zijn de gemeentelijke kosten gedekt.

Uitvoering

Na het raadsbesluit wordt de status van het plan gewijzigd in vastgesteld. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, en via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Als er geen beroep wordt ingesteld en geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, wordt het besluit rond Q4 2024 onherroepelijk.

Participatie

De initiatiefnemer stelt dat op 12 januari 2021 ter uitvoering van het bepaalde in de 'Richtlijn Omgevingsdialoog' een informerende brief gestuurd is naar de omwonenden om ze op de hoogte te stellen van het beoogde bouwplan. In de verstrekte informatie is ingegaan op het initiatief, het bouwplan, de reden waarom de omwonenden de brief ontvangen, het vervolgtraject en op welke wijze ze een reactie kunnen geven. Uit het verslag van de omgevingsdialoog blijkt, dat alle ontvangen reacties van omwonenden positief zijn. De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot aanpassing aan het plan.

Communicatie

Na behandeling in het college worden brieven verstuurd aan de initiatiefnemers en de indieners zienswijzen over de behandeling van het plan bij de raad. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, en via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. [Ontwerpbestemmingsplan 'Biezenmortelsestraat 8 Biezenmortel, 3e herziening'](#)
2. Nota van zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Biezenmortelsestraat 8 Biezenmortel, 3e herziening'
3. Verslag omgevingsdialoog

Ter inzage gelegde stukken

Ontwerpbestemmingsplan 'Biezenmortelsestraat 8 Biezenmortel, 3e herziening'

Tilburg, 4 juni 2024

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

de burgemeester,

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

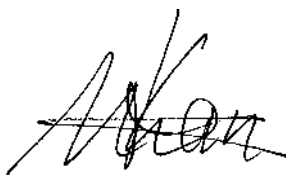
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. het bestemmingsplan 'Biezenmortelsestraat 8 Biezenmortel, 3e herziening' wat de splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij en realisatie van 12 nieuwe bed and breakfastkamers mogelijk maakt gewijzigd vast te stellen en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijze van de provincie Noord-Brabant gegrond te verklaren.
 - de wijzigingen vast te stellen conform de bijlage 2 - Staat van wijzigingen.
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 juli 2024.

de griffier,



voorzitter,

