

Raadsvoorstel Bestemmingsplan 'Kom Biezenmortel 2018, 2e herziening (Capucijnenstraat 1c)'

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor het planologisch regelen van een dagbesteding voor ouderen met dementie en jongeren met een beperking, bestaande uit o.a. een landschapstuin, schuur en foliekas, bij de woning Capucijnenstraat 1c te Biezenmortel. Het betreft kadastraal perceel bekend gemeente Udenhout, sectie E, nummer 5472. Het plangebied ligt in het noordelijk deel van de kern Biezenmortel en wordt grotendeels begrensd met woonpercelen aan de Capucijnenstraat en Biezenmortelsestraat en achterliggend agrarisch gebied.



Figuur 1 Plangebied bestemmingsplanherziening

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Kom Biezenmortel 2018, 2e herziening (Capucijnenstraat 1c), wat planologisch een dagbesteding voor dementerende ouderen en jongeren met een beperking regelt, gewijzigd vaststellen en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijze met nummer 1 deels gegrond en deels ongegrond verklaren;
 - de wijzigingen vaststellen conform bijlage 3 - Staat van wijzigingen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Portefeuillehouder: Wethouder Van der Pol
Behandelend ambtenaar: Ruimte, S. Hilders



Argumenten

1.1. Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar en voorziet in een meer op de feitelijke situatie afgestemde bestemmingsplanregeling.

Het plan voorziet grotendeels in het juridisch planologisch regelen van reeds aanwezige activiteiten. Daarnaast is bij de uitbreiding van deze activiteiten doormiddel van een nieuwe schuur voor opslag, bij het plan rekening gehouden met de omgeving van het plangebied.

Bij de woning Capucijnenstraat 1c te Biezenmortel is een zorgvoorziening gerealiseerd voor dagbesteding van dementerende ouderen en jongeren met een beperking. Deze activiteiten zijn bij de woning opgestart onder regime van het voorgaand geldige bestemmingsplan "Kom Biezenmortel 2018". Bij vaststelling van het huidig geldende bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2020" is vergeten deze aanwezige activiteiten mee te nemen in het bestemmingsplan, met als gevolg dat de activiteiten nu onder het overgangsrecht van het huidig geldende plan vallen. Het nu voorliggende plan voorziet in het planologisch regelen van deze activiteiten.

Naast deze activiteiten is bij de woning een landschapstuin aanwezig waarin de cliënten van de dagbesteding kunnen verblijven en tuinieren. Deze landschapstuin is niet geregeld in het huidig geldende plan "Buitengebied, herziening 2020" maar wel geregeld middels een omgevingsvergunning in afwijking van het huidige bestemmingsplan. Voorliggend plan Kom Biezenmortel 2018, 2e herziening (Capucijnenstraat 1c) voorziet in het planologisch regelen van deze landschapstuin.

Tot slot voorziet het plan in het regelen van een schuur met foliekas ten behoeve van de aanwezige activiteiten. De schuur zal voor de aanwezige activiteiten gaan functioneren als opslagruimte van materiaal en materieel en de opkweek van planten. De desbetreffende schuur is zorgvuldig gesitueerd binnen het stedelijk gebied van kern Biezenmortel en zal een bij het gebied passende uitstraling krijgen.

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

Het plan kent een zeer beperkte verkeersgeneratie welke geen problemen oplevert voor het verkeer op de Capucijnenstraat. Het aantal vereiste parkeerplaatsen wordt op eigen terrein opgelost.

1.3. De omgevingsdialoog is doorlopen en heeft niet geleid tot aanpassingen.

De initiatiefnemer stelt dat in de periode augustus 2020 ter uitvoering van de "Richtlijn Omgevingsdialoog" de omwonenden in de omgeving van het plangebied waren uitgenodigd voor een bijeenkomst en/of gesprek. Alle genodigden hebben gehoor gegeven aan de uitnodiging en hebben gesprekken gevoerd met de initiatiefnemer. Tijdens de gevoerde gesprekken heeft de initiatiefnemer het plan uitgelegd en is de mogelijkheid geboden tot het stellen van vragen en het geven van reacties.

De initiatiefnemer geeft aan dat het plan grotendeels positief ontvangen is bij de omwonenden en dat de uitkomst van de omgevingsdialoog geen aanleiding geeft om het plan aan te passen.

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

Er is één zienswijze ingediend. Deze heeft betrekking op overgangsrecht, de omvang van de planologische mogelijkheden van het perceel, uitzicht en de gevoerde omgevingsdialoog.

Het zienswijze onderdeel met betrekking op de maximum omvang van de planologische mogelijkheden van de zorgvoorziening leidt tot aanpassing van het plan aangezien:

- De beoogde kleinschaligheid van de dagopvang op het perceel onvoldoende is geborgd. In het plan was geen limitatieve begrenzing opgenomen met betrekking op een maximum aantal cliënten. Hierdoor is het mogelijk dat overlast voor omwonenden kan ontstaan bij een verdere uitbreiding van de gewenste activiteiten. Daarom is in het voorliggende plan een maximum aantal cliënten van 10 opgenomen.

De overige onderdelen van de zienswijze leiden verder niet tot aanpassing van het plan aangezien:

- Blijkend uit gegevens van de Kamer van Koophandel de 'Zorgboerderij De Biezen' gestart is met haar activiteiten in 2018. Daarom wordt geconcludeerd dat sprake is van overgangsrecht.

- Van belang is dat de woning van reclamant en het project van de initiatiefnemer in een bebouwde omgeving staan, waarbij een woonsituatie met vrij uitzicht nou eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestaat in Nederland niet zoiets als een blijvend recht op vrij uitzicht.
- De initiatiefnemer heeft aangegeven ter uitvoering van de “Richtlijn omgevingsdialoog” de omgeving geïnformeerd te hebben over het plan. De initiatiefnemer heeft omwonenden van het plangebied uitgenodigd voor gesprekken. Middels deze gesprekken is het plan kenbaar gemaakt en is de gelegenheid gesteld om een reactie kenbaar te maken.

Voor de volledig zienswijze en de beoordeling daarvan wordt verwezen naar bijlage 3: ‘Nota van zienswijzen en Staat van wijzigingen’.

1.5. Naar aanleiding een ambtelijke nacontrole van de verbeelding van het bestemmingsplan dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Als er na de ontwerpfasen 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 een minimale wijziging van het plan naar aanleiding van een ambtelijke nacontrole. Het hoofdgebouw op het perceel diende op het perceel, geheel binnen bouwvlak geplaatst te zijn. Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan was gebaseerd op het bouwvlak zoals deze opgenomen was in het voorgaande bestemmingsplan. Echter bleek, na het onderleggen van luchtfoto's en Bag gegevens dat nog een minimale correctie van de begrenzing van het hoofdgebouw benodigd is.

2.1. Het kostenverhaal is op andere wijze verzekerd.

Vaststelling van een exploitatieplan is niet vereist, omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, zoals vermeld onder 'Kosten en dekking'.

3.1. 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 de provincie betrokken was in het kader van het wettelijk vooroverleg, 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

Ten behoeve van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten heeft de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst en een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan (in ontwerp) vast te stellen. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar en kan het uit oogpunt van de gemeente kostenneutraal worden uitgevoerd.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, en digitaal 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 in mei-juni 2022 onherroepelijk.

Bijlagen

1. bestemmingsplan 'Kom Biezenmortel 2018, 2e herziening (Capucijnenstraat 1c)'
Link naar [het bestemmingsplan >>](#)
2. verslag omgevingsdialoog
3. Nota van zienswijzen & Staat van wijzigingen

Tilburg, 1 februari 2022

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 Kom Biezenmortel 2018, 2e herziening (Capucijnenstraat 1c), wat planologisch een dagbesteding voor dementerende ouderen en jongeren met een beperking regelt, gewijzigd vast te stellen en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijzen met nummer 1 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
 - de wijzigingen vast te stellen conform bijlage 3 - Staat van 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 7 februari 2022.

de griffier,

voorzitter,