

## Raadsvoorstel Bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, 3<sup>e</sup> herziening (Winkelsestraat 2)'

### Aanleiding

Er is een verzoek ingediend door bureau Verkuylen om herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Herziening 2020' voor het legaliseren van een open schuur en een loods op het perceel Winkelsestraat 2 in Biezenmortel. Op het perceel heeft tot omstreeks 2000 een varkenshouderij gefunctioneerd. Deze bedrijfsvoering is in 2001 beëindigd via de provinciale opkoopregeling. In 2018 heeft de afdeling Handhaving van de voormalige gemeente Haaren geconstateerd dat de gezamenlijke oppervlakte van de aanwezige bijbehorende bouwwerken meer is dan wat het destijds geldende bestemmingsplan (Buitengebied Haaren 2011) ter plaatse toestond. Bij de vaststelling van het huidige bestemmingsplan (Buitengebied, herziening 2020) is niet nader gekeken naar dit perceel en is het voorgaand geldende planologische regime overgenomen. De initiatiefnemer is voornemens om de loods en de open schuur te legaliseren. Het college van de voormalige gemeente Haaren heeft in 2019 aangegeven om in principe onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de legalisatie.

Het plangebied ligt zuidwestelijk van kern Biezenmortel aan de Winkelsestraat. Het perceel is gelegen nabij de zijstraat Winkelse Steeg van de Winkelsestraat. Kadastraal betreft het perceel sectie E, nummer 5811. Aan het einde van deze nota zijn een locatieaanduiding van het plangebied en tekeningen van de beoogde situatie toegevoegd.

Op 31 augustus 2021 heeft het college ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, 3<sup>e</sup> herziening (Winkelsestraat 2)'. Het plan heeft met bijlagen van 6 september 2021 tot en met 18 oktober 2021 ter inzage gelegen.

### Voorstel

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Haaren, 3<sup>e</sup> herziening (Winkelsestraat 2), dat de aanwezigheid van een loods en open schuur op het perceel Winkelsestraat 2 planologisch mogelijk maakt, gewijzigd vaststellen en daarbij de ingebrachte zienswijze deels gegrond en deels ongegrond verklaren.
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 plan is ruimtelijk gezien inpasbaar.

De instandhouding van de loods en open schuur is bij wijze van maatwerk ruimtelijk gezien aanvaardbaar met de volgende onderliggende argumentatie.

- Het perceel betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie waar ter verbetering van de kwaliteit van het landschap en het milieu voorheen 1911m<sup>2</sup> aan bebouwing is gesloopt en de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt. De gevraagde hoeveelheid bebouwing op het perceel kan nog als acceptabel resterend m<sup>2</sup> bebouwing gezien worden, afkomstig van de voormalige agrarische bedrijfsvoering.
- Dit erf maakt onderdeel uit van het erven-ensemble in de bocht van de Winkelse Steeg-Winkelsestraat, gekenmerkt door afwisselende maten bouwvolumes met een bescheiden kap gesitueerd in een erfcompositie. De positionering van de loods en open schuur zijn qua verschijningsvorm gekopieerd van nabijgelegen bebouwing en sluiten qua ontwerpgedachte aan bij de omgeving.
- De initiatiefnemer sloopt voor het plan nog enkele overbodige m<sup>2</sup> aan bestaande bouwwerken (zie figuur 3 aan het eind van deze nota), levert een financiële bijdrage aan de gemeentelijke "Reserve Natuurontwikkeling" en realiseert op het perceel een landschappelijk inpassingsplan en houdt deze in

**Portefeuillehouder:** Wethouder Van der Pol

**Behandelend ambtenaar:** Ruimte, S. Hilders



stand. De desbetreffende reserve wordt beheerd door afdeling Ruimte en worden gebruikt voor natuurontwikkeling in de Gemeente Tilburg.

- Gedurende de planologische voorgeschiedenis zijn geen stappen gezet voor sanering, zijn geen klachten ontvangen van omwonenden en heeft de voormalige gemeente Haaren aangegeven medewerking te willen verlenen aan het legaliseren van de situatie op het perceel.

#### *1.2. De behoefte aan het plan is aangetoond.*

Het plan is wenselijk aangezien het plan voorziet in een op de feitelijke situatie afgestemde bestemmingsplanregeling voor perceel Winkelsestraat 2 te Biezenmortel.

#### *1.3. Het plan past binnen de Omgevingsvisie Tilburg 2040.*

Het plan is gesitueerd in het 'Agrarische buitengebied' van de gemeente Tilburg ter hoogte van de 'Ecologische verbindingszone' tussen Udenhout en Biezenmortel. Het plan betreft de legalisatie van een loods en open schuur op een bestaand bouwperceel. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan het behouden en verbeteren van de 'Ecologische verbindingszone' tussen Udenhout en Biezenmortel. Hierdoor is het plan passend in de 'Omgevingsvisie Tilburg 2040'.

#### *1.4. Het plan voorziet in de parkeerbehoefte en leidt niet tot parkeerdruk.*

Het plan kent door de legalisatie van een bestaande schuur en loods behorend bij de woning geen toename in verkeersgeneratie en parkeerdruk. Het aantal vereiste parkeerplaatsen voor het wonen op dit perceel is reeds op eigen terrein aanwezig.

#### *1.5. De omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden.*

De initiatiefnemer heeft verklaard dat op 19 maart 2021 ter uitvoering van het bepaalde in de 'Richtlijn Omgevingsdialoog' een omgevingsdialoog is gehouden. Tijdens deze omgevingsdialoog is een toelichting gegeven over het doel van het plan. Daarnaast zijn verbeeldingen van het plan gepresenteerd en is de gelegenheid gegeven om vragen te stellen of opmerkingen te maken over het plan. Volgens de initiatiefnemer hebben de omwonenden positief gereageerd op het planvoornemen en hebben de reacties niet geleid tot aanpassing van het plan.

#### *1.6. De ingebrachte zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het plan.*

Er is één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. Deze heeft hoofdzakelijk betrekking op de planologische status van de loods op het perceel en waarom deze gehandhaafd kan blijven. Uit de dossiergegevens van de provincie blijkt dat de loods tijdens de toepassing van de provinciale saneringsregeling, geen onderdeel uitmaakte van de te slopen bebouwing en evenmin van de te handhaven bebouwing. Gelet op dat voor de loods, welke circa 20 jaar geleden gebouwd is, geen vergunning is aangetroffen. En gedurende deze periode verder geen stappen zijn ondernomen door de gemeente Haaren voor sanering van de loods of klachten zijn binnengekomen van omwonenden is het voorliggend bestemmingsplan aangevuld met legalisatie van de loods. Dit om te komen tot een planologisch kader dat overeenkomt met de daadwerkelijke situatie.

Voor de volledige zienswijze en de beoordeling daarvan wordt verwezen naar de bijlage 'Nota van zienswijzen en staat van wijzigingen'.

#### *1.7. Het plan is met de provincie Noord-Brabant afgestemd.*

Na ontvangst van de zienswijze van de provincie heeft afstemming over het plan plaatsgevonden. De provincie heeft aangegeven in beginsel positief te zijn over het initiatief om te komen tot herbestemming van deze voormalige saneringslocatie. Met name nu er na de provinciale opkoopregeling meer bebouwing is blijven staan of is ontstaan.

Naar aanleiding van de afstemming met de provincie is de onderbouwing ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van het landschap aangevuld.

*1.8. Naar aanleiding van de zienswijze van provincie Noord – Brabant en het vergelijken van de toegepaste bestemmingsplan-systematiek van de voormalige gemeente Haaren met onze huidige Tilburgse bestemmingsplan-systematiek 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 bijlage 2 – Nota van zienswijzen en Staat van wijzigingen zijn de te wijzigen onderdelen opgenomen.

Ten aanzien van de zienswijze van provincie Noord – Brabant is het plan aangevuld met de legalisatie van een op het perceel aanwezige loods uit 2001-2002.

Aangaande het vergelijken van de toegepaste bestemmingsplan-systematiek met onze huidige Tilburgse bestemmingsplan-systematiek is de bestemming “Wonen” vervangen door “Wonen-Buitengebied”, zijn bestemmingen “Groen” en “Natte Natuurparel Bufferzone” verwijderd en zijn de voor het plan benodigde, bijhorende aanduidingen opgenomen op de bestemmingen “Wonen-Buitengebied” en “Agrarisch”. Hierdoor zijn een aantal onwenselijke bouw en gebruiksmogelijkheden uit het plan verwijderd, sluit het plan aan op de Tilburgse bestemmingsplan-systematiek en voorziet het plan ook in de legalisatie van een loods.

*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 met de provincie reeds ambtelijk is afgestemd, 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 zijn hierdoor de gemeentelijke kosten gedekt.

## Vervolg

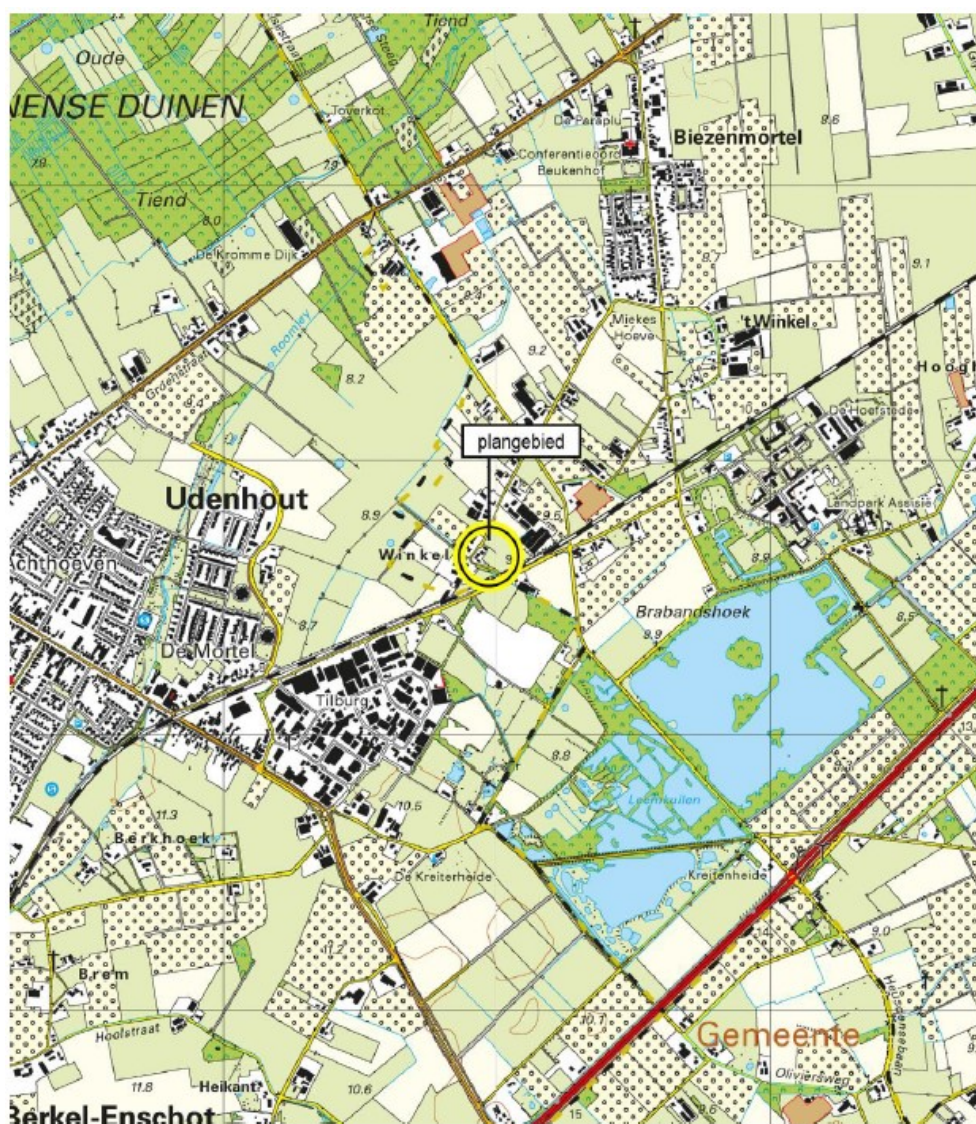
Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, en digitaal via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen). In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden 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 eind 2022- begin 2023 onherroepelijk.

## Bijlagen

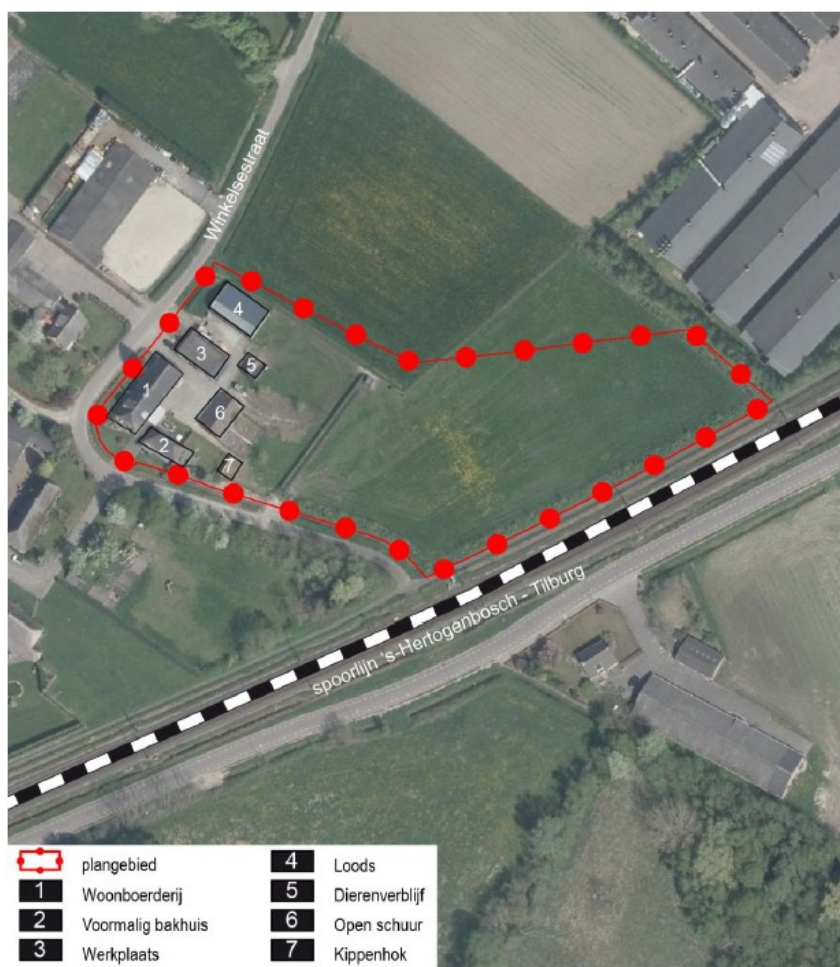
- Bestemmingsplan – Buitengebied Haaren, 3e herziening (Winkelsestraat 2)
- Nota van zienswijzen & Staat van wijzigingen - Buitengebied Haaren, 3e herziening (Winkelsestraat 2)
- Link naar [digitaal plan](#)

Tilburg, 21 juni 2022

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

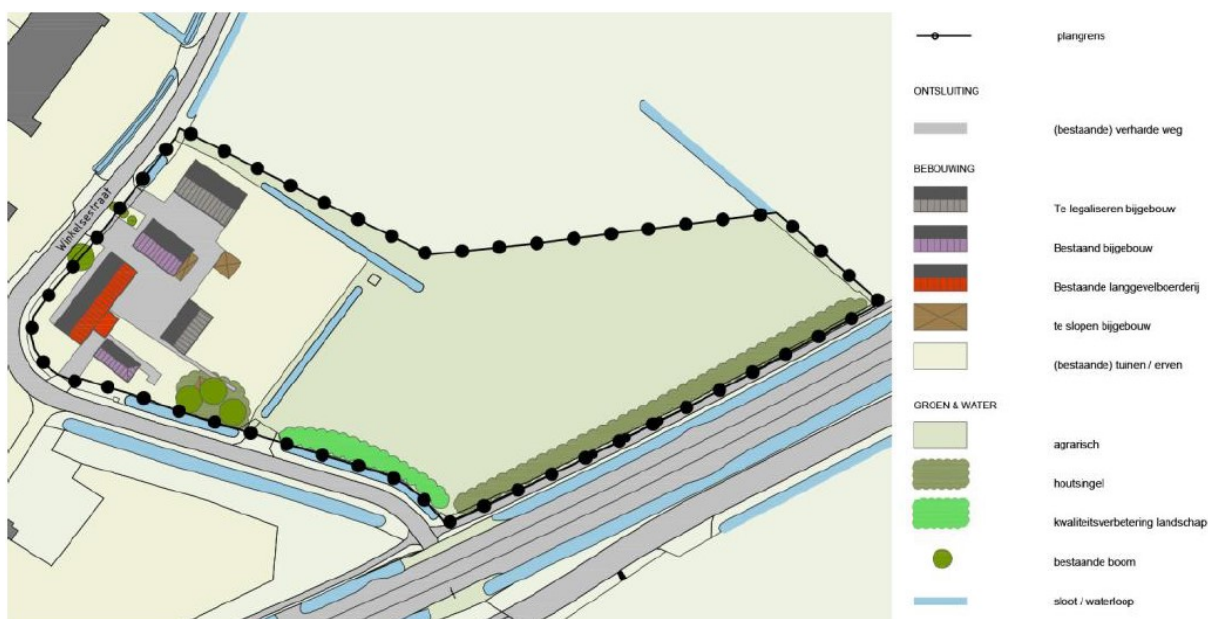


*Figuur 1 Locatie aanduiding plangebied*



DIRECTE OMGEVING

*Figuur 2 Bebouwing plangebied (de begrenzing van het plangebied volgt de kadastrale begrenzing.)*



INRICHTINGSSCHETS

*Figuur 3 Inrichtingsschets plangebied*



*Figuur 4 Open schuur*



*Figuur 5 Loods*



## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

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

### Besluit

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Haaren, 3e herziening (Winkelsestraat 2), dat de aanwezigheid van een loods en open schuur op het perceel Winkelsestraat 2 planologisch mogelijk maakt, gewijzigd vast te stellen en daarbij de ingebrachte zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
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 18 juli 2022,

de griffier,

de voorzitter,