

Voorblad

Raadsvoorstel herstelbesluit bestemmingsplan Buitengebied De Voorste Stroom, 9e herziening (Zandstraat 13)

Datum college:	N.v.t.
Portefeuillehouder:	Bas van der Pol
Afdeling:	Griffie
Behandelend ambtenaar:	K. Habraken / D. Nas

Samenvatting

Er is verzocht om functiewijziging van het agrarisch bouwvlak Zandstraat 13 naar een woonbestemming, waarbij ook een ruimte voor ruimte woning wordt toegevoegd. Het voorliggend bestemmingsplan ziet op deze functiewijziging en de daarmee samenhangende herbestemming van het overige deel van het agrarisch perceel naar een functie Natuur. Het ontwerp van dit bestemmingsplan lag tussen 18 december 2023 en 29 januari 2024 ter visie. Er zijn twee zienswijzen ingediend door het waterschap en de provincie. Enkele hieruit voortvloeiende en ambtshalve wijzigingen worden verwerkt in het plan. Dit wordt toegelicht in de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

Uw raad heeft op 19 mei jl. reeds een besluit genomen over dit bestemmingsplan. Abusievelijk zijn, na de behandeling van de stukken in het college, incorrecte bijlagen toegestuurd aan de raad, met als gevolg dat uw raad het raadsvoorstel met deze incorrecte bijlagen heeft vastgesteld. Dit voorstel beoogt het besluit d.d. 19 mei jl. in te trekken en het bestemmingsplan met correcte bijlagen vast te stellen.

Presidiumbesluit

Het presidium stelt de raad voor om:

1. het raadsbesluit op het raadsvoorstel *bestemmingsplan Buitengebied De Voorste Stroom, 9e herziening (Zandstraat 13)* d.d. 19 mei 2025 in te trekken.
2. het bestemmingsplan Buitengebied De Voorste Stroom, 9e herziening (Zandstraat 13), dat de functiewijziging van het agrarisch bouwvlak Zandstraat 13 naar een woonbestemming en het toevoegen van één ruimte voor ruimte woning in combinatie met een investering in landschap mogelijk maakt en tevens eerdere afspraken over natuurontwikkeling vastlegt, gewijzigd vast te stellen en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren zoals beschreven in de Nota van zienswijze;
 - de wijzigingen vast te stellen conform de Staat van wijzigingen.
3. geen exploitatieplan vast te stellen.
4. geen milieueffectrapportage op te stellen.

Raadsvoorstel herstelbesluit bestemmingsplan Buitengebied De Voorste Stroom, 9e herziening (Zandstraat 13)

Aanleiding

In 2021 is verzocht om een functiewijziging van het agrarisch bouwvlak aan Zandstraat 13 Berkel-Enschot (kadastraal bekend als BKL D 3069 en 3068, beide gedeeltelijk) naar een woonbestemming. De ligging van het plangebied is te zien op de afbeeldingen aan het eind van deze nota. Aanleiding voor dit verzoek was een handhavingszaak, omdat op dit bouwvlak, zonder de benodigde vergunning, een afgebrande voormalige agrarische bedrijfswoning was herbouwd. Deze woning kan zonder de voorliggende functiewijziging echter niet vergund worden, omdat er geen agrarisch bedrijf meer aanwezig is. De woning is daarmee een 'burgerwoning' geworden. Gedurende de voorbereiding van deze ruimtelijke procedure is ook verzocht om het toevoegen van een ruimte-voor-ruimte woning op deze locatie. Hierover is in juli 2022 een positief advies in het kader van (gemeentelijk) vooroverleg gegeven. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet daarom in 2 burgerwoningen, alsook in de herbestemming van een groot deel van het agrarisch perceel naar Natuur. Deze natuurbestemming omvat deels de benodigde landschappelijke inpassing die nodig is voor de ontwikkeling. Daarnaast omvat deze natuur gronden waarvoor de initiatiefnemer in 2016 subsidie heeft ontvangen in het kader van natuurontwikkeling via het Stimuleringskader Groenblauwe Diensten.

Het ontwerpbestemmingsplan voor de beoogde ontwikkeling lag van 18 december 2023 tot en met 29 januari 2024 ter inzage. Er zijn zienswijzen ontvangen van de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel. De ingekomen zienswijzen zijn van een reactie voorzien en leiden tot enkele aanpassingen in het plan. Deze zijn verwoord in de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen. De procedure heeft vertraging opgelopen omdat de benodigde ruimte voor ruimte titel, voor de toe te voegen woning, nog niet beschikbaar was. Deze is inmiddels aangekocht. Uw raad kan nu een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Omdat het ontwerpbestemmingsplan vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) ter inzage is gelegd, is hier nog het oude recht onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing. Dit betekent dat we de bestemmingsplanprocedure op grond van de Wro afmaken.

Uw raad heeft op 19 mei jl. reeds een besluit genomen over dit bestemmingsplan. Abusievelijk zijn, na de behandeling van de stukken in het college, incorrecte bijlagen toegestuurd aan de raad, met als gevolg dat uw raad het raadsvoorstel met deze incorrecte bijlagen heeft vastgesteld. Dit biedt aanleiding om uw eerder genomen besluit in te trekken en het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen.

Beoogd effect

Het bieden van ruimte aan initiatieven in het buitengebied, waardoor menging van functies plaatsvindt en de vitaliteit van het landschap versterkt kan worden, zoals gesteld wordt in de Omgevingsvisie Tilburg 2040. Daarnaast beoogt dit voorstel het besluit d.d. 19 mei jl. in te trekken en het bestemmingsplan met correcte bijlagen vast te stellen.

Voorstel

1. het raadsbesluit op het raadsvoorstel *bestemmingsplan Buitengebied De Voorste Stroom, 9e herziening (Zandstraat 13)* d.d. 19 mei jl. in te trekken.
2. het bestemmingsplan Buitengebied De Voorste Stroom, 9e herziening (Zandstraat 13), dat de functiewijziging van het agrarisch bouwvlak Zandstraat 13 naar een woonbestemming en het toevoegen van één ruimte voor ruimte woning in combinatie met een investering in landschap mogelijk maakt en tevens eerdere afspraken over natuurontwikkeling vastlegt, gewijzigd vast te stellen en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren zoals beschreven in de Nota van zienswijze;
 - de wijzigingen vast te stellen conform de Staat van wijzigingen.
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

4. geen milieueffectrapportage op te stellen.

Argumenten

1.1 Wegens inhoudelijke gevolgen is een herstelbesluit noodzakelijk

Abusievelijk heeft de raad incorrecte bijlagen toegezonden gekregen na behandeling door het college. Het betrof beide bijlagen bij het raadsvoorstel: de nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, en de staat van wijzigingen. Deze bijlagen weken af van de bijlagen zoals het college die heeft vastgesteld. Toegezonden bijlagen betroffen een conceptversie. Hoewel de verschillen tussen de toegezonden bijlagen en de bijlagen zoals het college die heeft vastgesteld inhoudelijk beperkt van aard zijn, is het nemen van een herstelbesluit noodzakelijk. Het niet nemen van een herstelbesluit leidt tot ongewenste gevolgen, omdat het bestemmingsplan aangepast is op basis van de incorrecte bijlagen en daarmee niet zorgvuldig tot stand is gekomen

2.1 Het plan voorziet in een op de feitelijk aanwezige situatie afgestemde regeling voor perceel Zandstraat 13

De agrarische bedrijfswoning op Zandstraat 13 is in 2009 door brand verloren gegaan. Daarna is deze, zonder benodigde omgevingsvergunning, vervangen door een noodwoning. Deze woning kan niet vergund worden, omdat ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer aanwezig is en de woning niet als agrarische bedrijfswoning, maar als burgerwoning dient. Via het voorliggend plan wordt de agrarische bestemming omgezet naar een reguliere woonbestemming, waardoor de woning vergund kan worden. Het voormalig bouwvlak wordt daarbij verkleind.

Naast de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning wordt een ruimte-voor-ruimte-woning ten oosten van de voormalige bedrijfswoning toegevoegd. Beide woningen worden landschappelijk ingepast. Ten zuiden van de woningen wordt een agrarisch perceel als natuur bestemd. Deze natuur is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan, dat bij de planregels is opgenomen (zie ook afbeelding 3 onderaan deze nota). Voor een deel van deze natuur is op 4 augustus 2016 subsidie toegekend in het kader van het Groenblauw Stimuleringskader, welke zowel inrichting, beheer, als grondwaardedaling (naar natuurwaarde) omvatte. Daarom is Natuur op deze plek een passende bestemming.

Ter versterking van deze eerder gesubsidieerde natuurlijke inrichting, wordt in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap voor de voorliggende ontwikkeling, een extra deel van het perceel met bloemrijk grasland ingericht en als natuur bestemd.

2.2 Het plan is stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar

Het perceel aan de Zandstraat 13 is gelegen in landschapspark Moerenburg. Centraal in dit landschapspark ligt het beekdal van de Voorste Stroom. Het beekdallandschap heeft een kleinschalige verkaveling van weilanden, perceelrandbegroeiing, natuurgebieden, beeklopen en (broek)bossen. De laaggelegen graslanden in het beekdal kennen een typische dwarsverkaveling, loodrecht op de beek met kleine moerasgebieden en veel opgaande beplanting op de kavelgrenzen. De overgang tussen dekzandrug en beekdal, wordt gemarkeerd door het oude bebouwingslint Oisterwijksebaan-Broekstraat-Zandstraat. Hier staan veelal typerende langgevelboerderijen. Sinds eind jaren '50 van de vorige eeuw was ook op de voorliggende locatie een boerderij aanwezig.

Met dit bestemmingsplan wordt ruimte geboden om de voormalige agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en een tweede woning toe te voegen. Het bouwvlak voor beide woningen is rechthoekig en parallel aan de straat gelegen. Daarnaast wordt in de planregels een lage goothoogte voorgeschreven. In hoofdvorm zullen de woningen daardoor overeenkomen met langgevelboerderijen die van oudsher met de lange gevel aan de weg werden geplaatst. Daardoor sluiten de woningen aan op het bebouwingspatroon in dit gebied. Ook de natuur die grenst aan de beek en in dit bestemmingsplan planologisch verankerd wordt, sluit aan op de beplanting in het beekdal (zie ook afbeelding 3 onderaan deze nota).

2.3 Het groepsrisico kan worden verantwoord

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Tilburg-Vught, Tilburg-Boxtel, Tilburg-Breda, de lokale transportroute en de Rijkswegen A65/N65 en A58. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het

invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. Het bevoegd gezag accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico.

2.4 Het plan kan voldoen en bijdragen aan de gemeentelijke ambities op het gebied 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, Klimaatscores 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. Gestreefd wordt naar een maximum verhardingspercentage van een plangebied, een minimum percentage en oppervlakte groen, een minimum percentage en oppervlakte schaduw van bomen op looproutes in het plangebied, 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 het bestemmingsplan (onder de Wet ruimtelijke ordening) publiekrechtelijk niet mogelijk de ambities voor klimaatadaptatie juridisch te borgen (uitgezonderd van de waterbergingsopgave). Omdat het hier gaat om een volledig particulier initiatief is er geen anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en gemeente tot stand gekomen met daarin de verplichting te voldoen aan onze hogere ambities ten aanzien van duurzaamheid.

De initiatiefnemer draagt met zijn ontwikkeling wel bij aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van het aanpassen aan de veranderingen van het klimaat. Door de realisatie van het landschappelijk inpassingsplan wordt meer groen aangelegd. Daarnaast wijzigt het gehele zuidelijk deel van het plangebied, met een oppervlak van ruim 1,5 hectare, naar een bestemming Natuur. Hiermee worden de afspraken die hier in het kader van de subsidieregeling 'stimuleringskader groenblauwe diensten' zijn gemaakt duurzaam verankerd: agrarisch grondgebruik is door vaststelling van dit bestemmingsplan planologisch niet meer toegestaan. In het kader van de Tilburgse gebiedsontheffing dienen in het plangebied voldoende geschikte verblijfsplaatsen gerealiseerd te worden voor beschermde diersoorten. Ten aanzien van energieneutraal bouwen wordt in ieder geval voldaan aan de BENG-norm van het Bouwbesluit. Ten aanzien van waterberging moet minimaal voldaan worden aan de waterbergingseis op eigen terrein van 60mm/m².

2.5 Het bestemmingsplan is waar nodig aangepast naar aanleiding van de twee ontvangen zienswijzen

Op het plan zijn twee zienswijzen ontvangen. De provincie Noord-Brabant wijst erop dat de ruimte voor ruimte titel aan het plan moet worden toegevoegd en verzoekt in de planregels de cultuurhistorische gebiedswaarden te beschermen. Waterschap De Dommel verzoekt om enkele verduidelijking in de plantoelichting met betrekking tot de waterparagraaf en benoemt twee aandachtspunten met betrekking tot waterbelangen in de planregels. Naar aanleiding van de zienswijzen stellen we voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen zijn een reactie op de zienswijzen en enkele ambtshalve aanpassingen verwoord.

3.1 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'.

4.1 Het project heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

Nagegaan is of voor dit bestemmingsplan een Milieueffectenrapport of een m.e.r. beoordeling opgesteld moet worden. Het plangebied ligt op ongeveer 1,4 km afstand van het Natura 2000-gebied Kampina&Oisterwijkse Vennen. Gezien deze afstand, de kleinschaligheid van de ontwikkeling en daardoor beperkte externe invloed (bijvoorbeeld licht/geluid) kunnen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Effecten van stikstofdepositie veroorzaakt door de ontwikkeling zijn op voorhand niet te verwachten. Dat geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 moet bij vergunningverlening ook middels Aeriusberekeningen aangetoond worden.

Kanttekeningen en gewogen alternatieven

Op 24 oktober 2023 zijn de beleidsregels ‘particuliere woningbouwinitiatieven en functiewijziging in het landelijk gebied’ vastgesteld. Het toevoegen van de ruimte voor ruimte woning past niet binnen deze kaders, omdat er geen te slopen voormalige agrarische bedrijfsruimten aanwezig zijn. Voor de voorliggende ontwikkeling is sprake van maatwerk, omdat deze ontwikkeling al geruime tijd loopt en volledig op de voormalige kaders is afgestemd. Daarnaast is maatwerk aanvaardbaar, omdat via dit plan ook natuurontwikkeling wordt versterkt en planologisch wordt verankerd.

Op 14 mei 2019 is de beleidslijn ‘geitenmoratorium in ruimtelijke plannen’ vastgesteld. Deze beleidslijn dient om afwegingen te maken in het kader van volksgezondheid, wanneer gebouwd wordt binnen 2 km afstand van een geitenhouderij. Een van de voorwaarden is, dat kleine woningbouwinitiatieven buiten de bebouwde kom, alleen worden toegestaan als de hiervoor benodigde en in te leveren fosfaatrechten uit Tilburg zelf afkomstig zijn. Zandstraat 13 ligt op 1 km afstand van een geitenhouderij. U wordt voorgesteld op dit punt van de genoemde beleidslijn af te wijken. De regeling is door gewijzigd provinciaal beleid namelijk niet meer uitvoerbaar. Onder de huidige provinciale omgevingsverordening kunnen stoppende agrariërs eventuele fosfaatruimte niet meer verhandelen om daarmee (samen met sloop) een bouwtitel te genereren. Aankoop van fosfaatrechten van een stoppende agrariër in Tilburg zelf is daardoor niet realistisch meer. Door de aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel bij de Brabantse Ontwikkelmaatschappij is het uit de markt nemen van de benodigde fosfaatrechten echter al wél verzekerd: in het verleden zijn deze rechten gekocht van stoppende intensieve veehouderijen in de provincie Noord-Brabant. Dit betekent dat daardoor milieuwinst is geborgd.

Niet beïnvloedbare risico's

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

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. Wet ruimtelijke ordening voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door de initiatiefnemer.

Uitvoering

Het bestemmingsplan leggen we na vaststelling gedurende zes weken ter inzage in de Stadswinkel. Ook stellen we het plan digitaal beschikbaar op het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl). Dit publiceren we in het digitaal gemeenteblad. In de periode dat het bestemmingsplan ter inzage ligt kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld en geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, wordt het bestemmingsplan naar verwachting in de eind zomer 2025 onherroepelijk.

Reeds gedane uitvoering op basis van het bestemmingsplan vastgesteld d.d. 19 mei zal indien van toepassing worden ingetrokken, dan wel gerectificeerd.

Participatie

Omgevingsdialoog: De initiatiefnemer van het voorliggend plan stelt dat hij de omwonenden heeft ingelicht over het plan. Hij heeft hiertoe de bewoners van de naastgelegen woningen, op huisnummers 11 en 15

mondeling geïnformeerd en om een reactie verzocht. Uit het verslag van deze dialoog (toegevoegd in de bijlagen van de plantoelichting) blijken geen bezwaren of vragen over het plan.
Wettelijk vooroverleg en zienswijzen: Over het concept ontwerpbestemmingsplan vond vooroverleg plaats met de provincie Noord-Brabant en op het ontwerpbestemmingsplan kon iedereen een zienswijze geven.

Communicatie

Communicatie over de vaststelling van het bestemmingsplan op 19 mei is uitgesteld, omdat de fout tijdig bemerkt werkt. Als het besluit op korte termijn wordt ingetrokken en opnieuw wordt vastgesteld, kunnen alsnog de juiste kennisgevingen worden gedaan:

Bij vaststelling wordt het plan, conform regelgeving in de Wet ruimtelijke ordening, eerst ter beoordeling toegezonden aan de provincie. De provincie heeft 6 weken tijd om te reageren. Vervolgens leggen we het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage in de Stadswinkel en digitaal via www.omgevingswet.overheid.nl. We publiceren dit in het Gemeenteblad. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Evaluatie

Niet van toepassing.

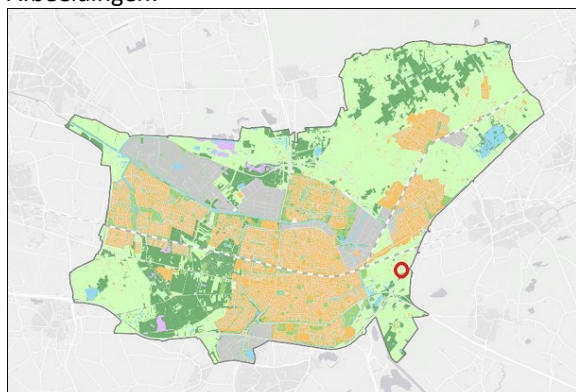
Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied De Voorste Stroom, 9e herziening (Zandstraat 13)
Link naar het digitale [ontwerpbestemmingsplan](#)
- Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
- Staat van wijzigingen

Ter inzage gelegde stukken

Geen.

Afbeeldingen:



1 Afbeelding ligging plangebied Zandstraat 13 in Tilburg (rood omcirkeld)



2 Afbeelding ligging plangebied



3 Afbeelding inpassingsplan Zandstraat 13

Tilburg, 10 juni 2025

Het presidium

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het besluit van de raad op het raadsvoorstel *bestemmingsplan Buitengebied De Voorste Stroom, 9e herziening (Zandstraat 13)* d.d. 19 mei jl.;
- gezien het voorstel van het presidium;

Besluit

1. het raadsbesluit op het raadsvoorstel *bestemmingsplan Buitengebied De Voorste Stroom, 9e herziening (Zandstraat 13)* d.d. 19 mei jl. in te trekken.
2. het bestemmingsplan Buitengebied De Voorste Stroom, 9e herziening (Zandstraat 13), dat de functiewijziging van het agrarisch bouwvlak Zandstraat 13 naar een woonbestemming en het toevoegen van één ruimte voor ruimte woning in combinatie met een investering in landschap mogelijk maakt en tevens eerdere afspraken over natuurontwikkeling vastlegt, gewijzigd vast te stellen en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren zoals beschreven in de Nota van zienswijze;
 - de wijzigingen vast te stellen conform de Staat van wijzigingen.
3. geen exploitatieplan vast te stellen.
4. geen milieueffectrapportage op te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 juni 2025

de griffier,

In overeenstemming met het [ondertekeningsmandaat raadsstukken](#) worden raadsbesluiten alleen door de griffier ondertekend.