

Voorblad

Raadsvoorstel

Bestemmingsplan Bgb Haaren, 7e herziening (Hooghoutseweg 14)

Datum college:	14 mei 2024
Portefeuillehouder:	Bas van der Pol
Afdeling:	Ruimte
Behandelend ambtenaar:	D. Nas

Samenvatting

Er is verzocht om functiewijziging van het agrarisch bouwvlak Hooghoutseweg 14, Biezenmortel. Beoogd wordt op deze voormalige veehouderij de boerderij te splitsen in twee burgerwoningen en een nieuwe vrijstaande woning toe te voegen. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de provinciale regeling 'maatwerk voor het toevoegen van omgevingskwaliteit', waarbij onder meer wordt gesloopt en natuur wordt ingericht.

Collegebesluit

Het college stelt de raad voor:

- het bestemmingsplan 'Bgb Haaren, 7e herziening (Hooghoutseweg 14)', dat de functiewijziging van het agrarisch bouwvlak Hooghoutseweg 14 naar burgerwoning, de splitsing van de voormalige bedrijfswoning naar twee wooneenheden en het toevoegen van één burgerwoning mogelijk maakt gewijzigd vast te stellen en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.
 - de wijzigingen vast te stellen conform de Staat van wijzigingen.
- bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bgb Haaren, 7e herziening (Hooghoutseweg 14)' af te wijken van het beleid 'particuliere woningbouwinitiatieven en functiewijziging in het landelijk gebied'.

Raadsvoorstel

Bestemmingsplan Bgb Haaren, 7e herziening (Hooghoutseweg 14)

Aanleiding

Er is verzocht om functiewijziging van het agrarisch bouwvlak Hooghoutseweg 14, Udenhout, kadastraal bekend als Udenhout, sectie E, nummers 5886 en 5887. Beoogd wordt op deze voormalige veehouderij de bedrijfswoning (boerderij) te splitsen in twee burgerwoningen en ook een nieuwe vrijstaande woning toe te voegen. Bij één van de twee woningen in de te splitsen boerderij wordt een functie statische opslag toegestaan, in een voormalige stal van 925m². Als tegenprestatie wordt een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd, wordt op het zuidelijk deel van het perceel natuur ingericht en wordt bij de Brabantse Ontwikkelmaatschappij een deeltitel gekocht, voor de benodigde resterende investering in omgevingskwaliteit ad €20.000,-. Om de herbestemming mogelijk te maken is ook een hogere grenswaarde voor geluid vastgesteld. Onderaan deze nota staan afbeeldingen van locatie en inrichting in het plangebied.

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.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Bgb Haaren, 7e herziening (Hooghoutseweg 14)', dat de functiewijziging van het agrarisch bouwvlak Hooghoutseweg 14 naar burgerwoning, de splitsing van de voormalige bedrijfswoning naar twee wooneenheden en het toevoegen van één burgerwoning mogelijk maakt gewijzigd vaststellen en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond verklaren conform de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.
 - de wijzigingen vaststellen conform de Staat van wijzigingen.
2. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bgb Haaren, 7e herziening (Hooghoutseweg 14)' afwijken van het beleid 'particuliere woningbouwinitiatieven en functiewijziging in het landelijk gebied'.

Argumenten

1.1 Dit plan biedt planologische kaders voor passende wijzigingen in de fysieke leefomgeving in het plangebied. Van oudsher was op het perceel Hooghoutseweg 14 een intensieve veehouderij aanwezig, met vleesvee en pluimvee. Rond het jaar 2001 heeft het bedrijf meegedaan aan de Regeling Beëindiging Veehouderij, en werd de pluimveetak afgestoten. In de loop der jaren is het bedrijf overgegaan op zoogkoeien en jongvee, dat nog steeds (kleinschalig) gehouden wordt. De initiatiefnemer wil het bedrijf beëindigen. Een woonbestemming is een passende nieuwe functie met kleinere ruimtelijke effecten op de omgeving. De initiatiefnemer wil daarbij gebruik maken van de provinciale regeling 'maatwerk voor het toevoegen van omgevingskwaliteit' in de provinciale omgevingsverordening. De initiatiefnemer beoogt daarbij de voormalige bedrijfswoning, een boerderij uit 1951, te splitsen en ten westen daarvan ook een nieuwe woning toe te voegen op zijn perceel. Bij één van de twee gesplitste woningen wordt de (aan wonen ondergeschikte) bedrijfsmatige functie 'statische opslag' in een voormalige melkveestal van ca. 925m² toegestaan. Als tegenprestatie wordt vastgelegd dat de boerderij, als beeldbepalend pand, zijn huidige hoofdvorm en gevelindeling behoudt, worden overblijvende agrarische bedrijfsgebouwen en erfverharding gesloopt en verwijderd, worden stikstofrechten ingeleverd en wordt op het perceel natuur gerealiseerd. Deze natuur sluit aan op een beek ten zuiden van het plangebied en grenst zo aan het Natuurnetwerk Brabant aan de andere kant van die beek. Onderaan deze nota is een afbeelding te zien met de huidige en de beoogde inrichting van het perceel.

1.2 Het plan is stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar.

De locatie is gelegen in het buurtschap Hooghout, dat al bestaat sinds het begin van de vorige eeuw. Dit buurtschap ligt in de buurt van natuurgebied De Leemkuilen op een overgang tussen verschillende landschapstypen. Het buurtschap bestaat van oorsprong uit 3 a 4 clusters van bebouwing nabij kruispunten van de Hooghoutseweg, met stegen naar het noorden. De bebouwing in deze clusters oriënteerde zich van oorsprong op de stegen, later is de bebouwing zich meer op de Hooghoutseweg gaan richten. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de splitsing van een voormalige boerderij in twee wooneenheden, ondergeschikte statische opslag bij één van deze woningen, alsook de bouw van een nieuwe woning. Er is op het perceel voldoende ruimte voor de bouw van een nieuwe langgevelboerderij. De nieuwe woning wordt aan de weg geplaatst en uitgevoerd als (moderne interpretatie van een) langgevelboerderij. Dit is een langgerekt volume bestaande uit één bouwlaag met kap. Zo heeft de nieuwe boerderij verwantschap met de bestaande boerderij. Naast de te behouden en nieuwe bebouwing wordt overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt, erfverharding verwijderd en wordt natuur ontwikkeld, vooral op het zuidelijk gedeelte van het perceel, grenzend aan de beek en Natuurnetwerk Brabant.

1.3 Het plan wordt ambtshalve aangepast en ook aangepast aan gegronde zienswijzen.

Op het plan is een zienswijze van de provincie Noord-Brabant ontvangen. Dit betrof opmerkingen over de wijze waarop invulling was gegeven aan de berekening en vorm van de benodigde investering in Maatwerk omgevingskwaliteit. De zienswijze achten wij deels gegrond, de tekortkomingen worden in het ter vaststelling aangeboden plan gecorrigeerd.

Voor het overige worden in het plan een aantal aanpassingen verwerkt, mede naar aanleiding van een ambtelijke reactie van het waterschap. Voor de volledige reactie op de zienswijzen en de daaruit voortvloeiende aanpassingen aan het bestemmingsplan wordt verwezen naar bijgevoegde Nota van zienswijzen.

1.4 Het plan voorziet in de parkeerbehoefte en leidt niet tot parkeeroverlast.

Voor kleine bouwontwikkelingen wordt geen parkeereis gesteld. Kleine ontwikkelingen (ontwikkelingen met een (toename van de) parkeerbehoefte van maximaal 3 parkeerplaatsen) hebben in de regel een marginaal effect op een toename van de parkeerdruk in de omgeving. Dit geldt ongeacht de locatie van de ontwikkeling. Met betrekking tot het voorliggend initiatief wordt het parkeren op eigen terrein opgevangen. Er is voldoende ruimte voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen bij de woningen.

1.5 Het plan draagt bij aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Uit het akkoord Meer voor elkaar 2022-2026, de Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie Koel Tilburg, de Kadernota Klimaat, het puntensysteem natuurinclusief bouwen, het duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw en het Programma Water en Riolerings 2020-2023 blijkt het duidelijk streven Tilburg klimaatbestendig te maken. Gestreefd wordt naar een maximum verhardingspercentage van een plangebied, de verwerking van regenwater in het plangebied, het verbeteren en behouden van het leefgebied van beschermde diersoorten en volledige energie neutrale nieuwbouw. Dit zijn eisen die in het voorliggend plan niet 1-op-1 overgenomen kunnen worden, omdat het hier gaat om een plan dat nog binnen de kaders van de Wet ruimtelijke ordening wordt vastgesteld. Onder deze wetgeving is het niet mogelijk al deze klimaatadaptatieve ambities juridisch te borgen. Het plan komt echter wel degelijk aan de ambities tegemoet: In het plangebied wordt nieuwe natuur ingericht, er komt een ondiepe poel nabij de watergang, er worden diverse natuurlijke elementen (struweel/fruitbomen) gerealiseerd. Dit is te zien in het landschappelijk inrichtingsvoorstel (zie bijlage van dit raadsvoorstel). Ook wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en aanwezige verharding gesloopt. De uitvoering van het landschappelijk inrichtingsplan en de sloop wordt in het plan zeker gesteld. Ook is in het plan een verplichting opgenomen, die vastlegt dat bij nieuwe bouwvergunningen voldoende regenwaterberging aanwezig is en ook duurzaam in stand gehouden wordt.

1.6 Het groepsrisico kan worden verantwoord.

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van de transportassen rijksweg A65 en de spoorlijn Tilburg - Vught. Personen in het plangebied worden aan een extern veiligheidsrisico 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. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico is opgenomen bij de bijlagen behorend bij de toelichting van het bestemmingsplan.

1.7 Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaaï is een hogere grenswaarde vastgesteld.

Uit het akoestisch onderzoek dat voor de voorliggende ontwikkeling is uitgevoerd (te vinden in de bijlagen van de plantoelichting) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48dB voor wegverkeerslawaaï voor een van de woningen wordt overschreden. Als een 'hogere waardenbesluit' toestaat dat de maximale geluidsbelasting op deze woning verhoogd wordt dan zijn, conform het Hogere Waardenbeleid van de gemeente Tilburg, geen aanvullende randvoorwaarden vereist. Het ontwerpbesluit voor hogere grenswaarden heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegen. Er zijn geen reacties op ontvangen. Het besluit hogere grenswaarden is daarop vastgesteld en toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan.

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

Op grond van artikel 7.17 Wet milieubeheer moet de gemeente bij de voorbereiding van dit besluit beslissen of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Op grond van jurisprudentie wordt onderhavige ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Bovendien zijn binnen het plangebied geen Natura2000 of NNN-gebieden aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling heeft derhalve geen directe effect op de Natura2000- of NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen op 700 meter afstand van het plangebied. Gezien deze afstand en de zeer beperkte externe invloed van de geplande ontwikkeling kunnen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten.

2.1 Afwijken van de beleidsregels voor functiewijziging in het landelijk gebied is aanvaardbaar voor dit plan.

Een aandachtspunt is de recente vaststelling (op 7 november 2023) van de beleidsregels 'particuliere woningbouwinitiatieven en functiewijziging in het landelijk gebied'. Aan deze uitgangspunten wordt niet volledig voldaan. Het resterend bouwvlak voor de 3 woningen is iets te ruim en bij een van de woningen blijft een gebouw voor statische opslag aanwezig van 925m², terwijl in de regeling 600m² wordt benoemd. Wij achten het aanvaardbaar om op basis van het in de beleidsregels genoemd optie 'maatwerk' mee te werken aan de voorliggende ontwikkeling. Deze loopt namelijk al geruime tijd, is gebaseerd op een positief advies van de gemeente in het kader van vooroverleg, en de ontwikkeling is ook wenselijk: er wordt 1433m² gesloopt en grenzend aan de beek wordt nieuwe natuur ingericht. Wij zien daarom een grote meerwaarde in deze ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie.

Kanttelingen en gewogen alternatieven

De planlocatie is gelegen binnen 2 kilometer van een geitenhouderij. Volgens de uitgangspunten uit de beleidslijn 'geitenmoratorium in ruimtelijke plannen' (vastgesteld op 14 mei 2019) wordt aan kleine woningbouwinitiatieven in het buitengebied alleen meegewerkt als de in te trekken vergunde fosfaatrechten (voor benodigde ruimte-voor-ruimte titels) uit Tilburg zelf komen. Deze beleidslijn 'geitenmoratorium in ruimtelijke plannen' is nog gebaseerd op voorgaande provinciale beleidsregels, waarbij aan een initiatief zoals in deze nota besproken wordt, alleen via de ruimte-voor-ruimte regeling meegewerkt kan worden.

Voor het voorliggend plan wordt echter van een nieuwe regeling gebruik gemaakt. De benodigde omgevingskwaliteit wordt daardoor niet geborgd via de voormalige ruimte-voor-ruimte regeling, maar via bedrijfsbeëindiging, via sloop en natuurontwikkeling, en slechts via een klein deel (€20.000) door aankoop van een deeltitel. Dit impliceert dat de verbetering van de omgevingskwaliteit die voor deze ontwikkeling nodig is, grotendeels ter plekke wordt gerealiseerd. Dat is volledig in lijn met het uitgangspunt dat de in te trekken fosfaatrechten (zoals benoemd in de beleidslijn) uit Tilburg zelf moeten komen: ook dat uitgangspunt is gebaseerd op winst van ruimtelijke kwaliteit in Tilburg zelf. Om die reden is het aanvaardbaar om af te wijken van de beleidslijn 'geitenmoratorium in ruimtelijke plannen'.

Naar de relatie tussen volksgezondheid en bouwen binnen 2 kilometer afstand van een veehouderij loopt overigens momenteel nog landelijk onderzoek, uitgevoerd door het RIVM in samenwerking met andere partners. Dit deel van de onderzoeken over Veehouderij en volksgezondheid loopt al meerdere jaren, maar heeft vanwege Covid19 vertraging opgelopen.

Niet beïnvloedbare risico's

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

Dit plan bevat geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro). De grondexploitatiewet (afdeling 6.4 van de Wet Ruimtelijke Ordening, Wro) is om die reden niet van toepassing. 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 en kan het uit oogpunt van de gemeente kostenneutraal worden uitgevoerd.

Uitvoering

Als besloten wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, wordt het eerst aangeboden aan de provincie Noord-Brabant, omdat zij zienswijzen op het plan heeft ingediend en hiermee 6 weken de tijd heeft om na te gaan of het plan hier op juiste wijze op aan is gepast. Na reactie van de provincie Noord-Brabant wordt de vaststelling van het bestemmingsplan bekend gemaakt in het digitaal gemeenteblad. In de bekendmaking staat tevens welke beroepsmogelijkheden er zijn. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

De initiatiefnemer meldt in het verslag van de omgevingsdialoog dat hij in mei 2023 ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialoog langs is geweest op 15 adressen in de omgeving en het plan mondeling heeft toegelicht. Na aanleiding van dit gesprek heeft hij een informatiebrief uitgereikt. In de informatiebrief was het bouwplan opgenomen vergezeld van een reactieformulier. Er zijn geen inhoudelijke opmerkingen gemaakt of vragen gesteld. Het verslag is toegevoegd aan de bijlagen van de plantoelichting.

Communicatie

Zie 'Uitvoering'.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. bestemmingsplan 'Bgb Haaren, 7e herziening (Hooghoutseweg 14)' ([link](#))
2. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
3. Staat van wijzigingen
4. Inrichtingsvoorstel (vernieuwd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan)

Ter inzage gelegde stukken

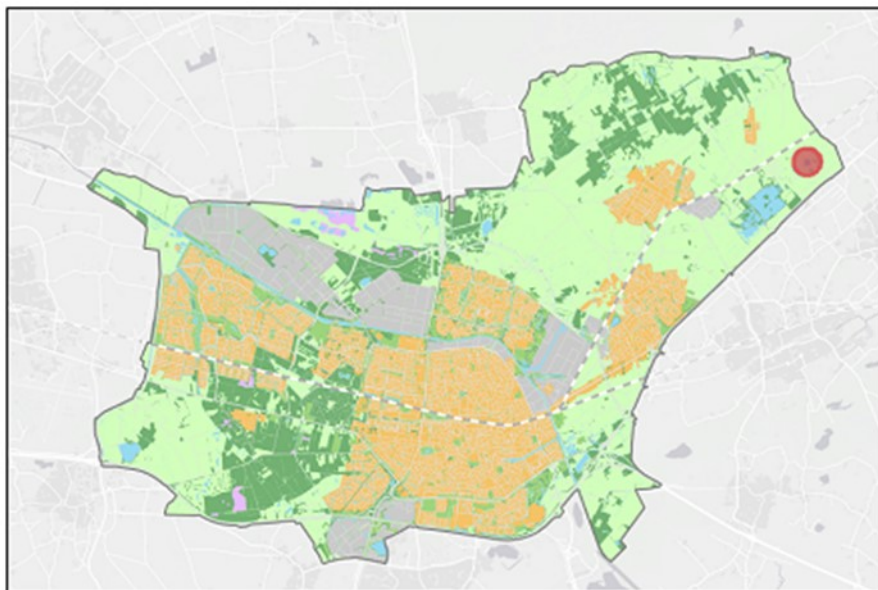
- bestemmingsplan 'Bgb Haaren, 7e herziening (Hooghoutseweg 14)'
- Ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarde – Hooghoutseweg 14.

Tilburg, 14 mei 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

de secretaris,

de burgemeester,



Figuur 1: ligging plangebied in Tilburg



Figuur 2 en 3: Luchtfoto plangebied en kadastrale kaart plangebied



Figuur 3 en 4: oude situatie en nieuwe situatie

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

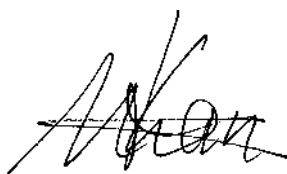
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. het bestemmingsplan 'Bgb Haaren, 7e herziening (Hooghoutseweg 14)', dat de functiewijziging van het agrarisch bouwvlak Hooghoutseweg 14 naar burgerwoning, de splitsing van de voormalige bedrijfswoning naar twee wooneenheden en het toevoegen van één burgerwoning mogelijk maakt gewijzigd vast te stellen en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.
 - de wijzigingen vast te stellen conform de Staat van wijzigingen.
2. bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bgb Haaren, 7e herziening (Hooghoutseweg 14)' af te wijken van het beleid 'particuliere woningbouwinitiatieven en functiewijziging in het landelijk gebied'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 juli 2024.

de griffier,



voorzitter,

