

# Voorblad

---

## Raadsvoorstel

### Bestemmingsplan Bgb De Voorste Stroom 10e herz. (Zandstraat 4)

---

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Datum college:         | 11 juni 2024        |
| Portefeuillehouder:    | Bas van der Pol     |
| Afdeling:              | Ruimte              |
| Behandelend ambtenaar: | G. Sperber / D. Nas |

---

## Samenvatting

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend ten behoeve van de herbestemming van het perceel aan de Zandstraat 4 te Berkel-Enschot. De agrarische bedrijfsbestemming verdwijnt. In plaats daarvan krijgt het perceel de bestemming 'bedrijf' ten behoeve van een aannemersbedrijf. De bedrijfswoning blijft gehandhaafd, maar nu als bedrijfswoning bij een aannemersbedrijf. Het ontwerp bestemmingsplan 'Bgb de Voorste Stroom 10<sup>e</sup> herz. (Zandstraat 4)' heeft ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend van de provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel. De zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

## Collegebesluit

Het college stelt de raad voor:

1. het bestemmingsplan 'Bgb de Voorste Stroom 10<sup>e</sup> herz. (Zandstraat 4)', dat het opheffen van een agrarische bestemming en het vestigen van een aannemersbedrijf, met handhaving van de bedrijfswoning en een zorgvuldige landschappelijke inpassing, mogelijk maakt, gewijzigd vast te stellen.
2. de ingebrachte zienswijzen gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren conform de nota van zienswijzen.

## Raadsvoorstel

### Bestemmingsplan Bgb De Voorste Stroom 10e herz. (Zandstraat 4)

#### Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied de Voorste Stroom' ingediend voor het herbestemmen van de agrarische bedrijfsbestemming tot een bedrijfsbestemming voor een aannemersbedrijf aan de Zandstraat 4 te Berkel-Enschot. Het aannemersbedrijf was voorheen gevestigd aan de Oude Langstraat 85a. Het huidige bestemmingsvlak aan de Zandstraat 4 wordt verkleind en er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

De ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan "Buitengebied de Voorste Stroom". Daarom is er een herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp van deze herziening heeft ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend door de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel. Omdat het ontwerpbestemmingsplan nog voor in werking treden van de Omgevingswet is ingediend, is de Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing en wordt de raad voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen.

#### Beoogd effect

Met deze ontwikkeling wordt een leegstaande agrarische bestemming omgezet naar een bedrijfsbestemming in een gemengd gebied, hetgeen bijdraagt aan de leefbaarheid van de omgeving.

#### Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Bgb de Voorste Stroom 10<sup>e</sup> herz. (Zandstraat 4)', dat het opheffen van een agrarische bestemming en het vestigen van een aannemersbedrijf, met handhaving van de bedrijfswoning en een zorgvuldige landschappelijke inpassing, mogelijk maakt, gewijzigd vaststellen.
2. De ingebrachte zienswijzen gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond verklaren conform de nota van zienswijzen.

#### Argumenten

##### *1.1 Er is sprake van een ontwikkeling die bewezen goed functioneert en past in het beleid*

Het aannemersbedrijf is al enige tijd geleden verhuisd van Oude Langstraat 85a naar Zandstraat 4. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt reeds bewoond door initiatiefnemer. Het doorhalen van agrarische bedrijfspercelen biedt per definitie milieuwinst. De ervaring leert daarnaast dat aannemersbedrijven goed landen in het buitengebied en daar vaak minder overlast veroorzaken dan in de stad.

##### *1.2 De ontwikkeling heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu*

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Kampina & Oisterwijkse Vennen op één kilometer 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. Dit wordt bevestigd door het uitgevoerde stikstofonderzoek.

##### *1.3 Het plan wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast in de omgeving*

Voor deze ontwikkeling hoeven geen bomen te worden gekapt. Het landschappelijk inpassingsplan gaat uit van de aanplant van onder andere extra bomen, hagen, een poel en kruidenrijk grasland. De omgeving van de Zandstraat 4 zal hierdoor sterk vergroenen.

#### *1.4 Aan de provinciale regels voor versterking van omgevingskwaliteit wordt voldaan.*

De provinciale regelgeving in de Interim omgevingsverordening eist voor de betreffende ontwikkeling een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap van € 28.935,00. Dit bedrag wordt op het perceel en in de directe omgeving van het perceel geïnvesteerd. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Via een voorwaardelijke verplichting in de regels is geborgd dat de afspraken worden nageleefd.

#### *2.1 Er zijn 2 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze zes weken zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend door de provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel. De provincie verzoekt om de 2 bouwvlakken om te zetten naar 1 bouwvlak met een maximale oppervlakte van bebouwing, waarmee splitsing van het kavel in de toekomst wordt voorkomen. Daarnaast vraagt de provincie om een nadere onderbouwing van de interim omgevingsverordening in de plantoelichting. De provincie wijst op onduidelijkheden in de landschappelijke inpassing en de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering landschap. De zienswijze van de provincie is grotendeels gegrond en het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Zo wordt onder andere 1 bouwvlak opgenomen en de sloop van de overvloedige bebouwing wordt middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan vastgelegd. Daarnaast is het landschappelijk inpassingsplan met bijbehorende berekening voor de kwaliteitsverbetering landschap aangepast.

Het waterschap wijst op het ontbreken van de aanduiding 'waterstaat – attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'. Deze wordt alsnog op de verbeelding en in de planregels opgenomen.

Voor de volledige reactie op de zienswijzen en de daaruit voortvloeiende aanpassingen aan het bestemmingsplan wordt verwezen naar bijgevoegde 'notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan bgb De Voorste Stroom, 10<sup>e</sup> herz. (Zandstraat 4).

### **Kantttekeningen en gewogen alternatieven**

Niet van toepassing.

### **Niet beïnvloedbare risico's**

Niet van toepassing.

### **Kosten en dekking**

Dit plan bevat geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitatiewet (afdeling 6.4. 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**

Het bestemmingsplan wordt direct na dit raadsbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd in de Stadswinkel en digitaal via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen). Dit wordt gepubliceerd in het gemeenteblad. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

## Participatie

De initiatiefnemer heeft voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd zijn directe burens met een brief op de hoogte gebracht. In een eerder stadium waren zij reeds mondeling geïnformeerd. Er zijn enkel positieve reacties gekomen.

## Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het besluit gepubliceerd worden waarin toegelicht wordt op welke manier belanghebbenden in beroep kunnen gaan tegen het besluit tot vaststelling.

## Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Bgb de Voorste Stroom 10<sup>e</sup> herz. (Zandstraat 4)'
2. Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan 'Bgb de Voorste Stroom 10<sup>e</sup> herz. (Zandstraat 4)'
3. Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Bgb de Voorste Stroom 10<sup>e</sup> herz. (Zandstraat 4)'
4. [Link](#) naar digitale plan

## Ter inzage gelegde stukken

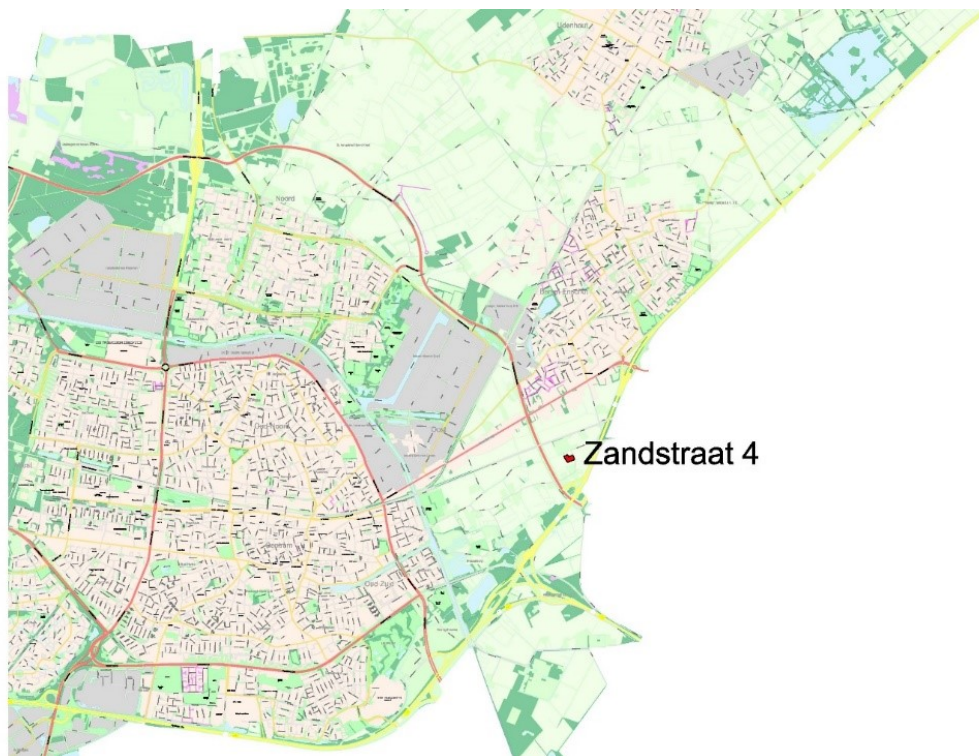
Niet van toepassing.

Tilburg, 11 juni 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

de secretaris,

de burgemeester,



*Ligging plangebied*

## Bestaande situatie



## Landschappelijke inpassing



## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

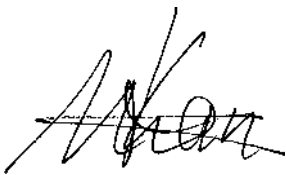
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

## Besluit

1. het bestemmingsplan 'Bgb de Voorste Stroom 10<sup>e</sup> herz. (Zandstraat 4)', dat het opheffen van een agrarische bestemming en het vestigen van een aannemersbedrijf, met handhaving van de bedrijfswoning en een zorgvuldige landschappelijke inpassing, mogelijk maakt, gewijzigd vast te stellen.
2. de ingebrachte zienswijzen gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren conform de nota van zienswijzen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 juli 2024.

de griffier,



voorzitter,

