



Voorblad

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Hoolstraat 8 en 9 Berkel-Enschot

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

Samenvatting

Er is verzocht om functiewijziging van het (gekoppeld) agrarisch bouwvlak Hoolstraat 8 en 9. Op Hoolstraat 9 wijzigt de functie naar een woonbestemming, met ondergeschikte statische opslag in een voormalige melkveestal. Op Hoolstraat 8 wordt in een pand met beeldbepalende waarde een woning gerealiseerd, in ruil voor behoud en herstel van beeldbepalende en cultuurhistorische waarden. De gehele ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast, waarbij ook sprake is van kwaliteitsverbetering door sloop van ruim 300m² overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing/natuurontwikkeling ter plekke.

Collegebesluit

Het college stelt de raad voor:

1. het bestemmingsplan 'Hoolstraat 8 en 9', dat ziet op functiewijziging van het agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming op Hoolstraat 8 onder voorwaarde van duurzame instandhouding van dit beeldbepalend pand en een woonbestemming met ondergeschikte statische opslag op Hoolstraat 9, onder voorwaarde van sloop van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing/natuurontwikkeling, 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 'Hoolstraat 8 en 9' af te wijken van het beleid 'particuliere woningbouwinitiatieven en functiewijziging in het landelijk gebied'.

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Hoolstraat 8 en 9 Berkel-Enschot

Aanleiding

Op 29 maart 2023 is verzocht om een functiewijziging van het gekoppeld agrarisch bouwvlak van een voormalige melkveehouderij op Hoolstraat 8 en 9. Onderaan deze nota staan afbeeldingen van de ligging en luchtfoto's van het plangebied. Op Hoolstraat 8, aan zuidelijke zijde van de Hoolstraat, staat een voormalige boerderij met beeldbepalende waarden. Deze boerderij mag niet als woning gebruikt worden. In 2009 is namelijk een nieuwe, vervangende, bedrijfswoning gebouwd (huisnummer 9), aan de noordelijke zijde van Hoolstraat. De hier aanwezige voormalige melkveehouderij is beëindigd. De initiatiefnemer wil het gekoppeld bouwvlak (zie afbeelding onderaan) splitsen en er twee woonbestemmingen van maken. De provinciale regelgeving staat nieuwvestiging van een woning op Hoolstraat 8 toe, als beeldbepalende kwaliteiten van het pand behouden blijven en er voldoende investering in omgevingskwaliteit plaatsvindt. Provinciale regelgeving maakt ook de functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning op huisnummer 9 mogelijk. Een woonbestemming met daaraan ondergeschikte statische opslag in de voormalige melkveestael is hier mogelijk als er sprake is van voldoende kwaliteitsverbetering landschap. Hieraan wordt via sloop en landschappelijke inpassing/natuurontwikkeling vorm gegeven.

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 'Hoolstraat 8 en 9', dat ziet op functiewijziging van het agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming op Hoolstraat 8 onder voorwaarde van duurzame instandhouding van dit beeldbepalend pand en een woonbestemming met ondergeschikte statische opslag op Hoolstraat 9, onder voorwaarde van sloop van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing/natuurontwikkeling, 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 'Hoolstraat 8 en 9' 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. Het voorliggend plan ziet op een herbestemming van bestaande gebouwen van een gestopte melkveehouderij. Er wordt hiertoe (op Hoolstraat 8) wél een nieuwe woonfunctie toegevoegd, maar feitelijk wordt niets bijgebouwd. Deze voormalige boerderij, die niet meer voor wonen mocht worden gebruikt, krijgt nu een woonbestemming. Dit beeldbepalend pand blijft hiermee behouden en wordt ook goed ingepast in het landschap.

Op Hoolstraat 9 wijzigt de voormalige agrarische bedrijfswoning die hier aanwezig is van functie, het wordt een burgerwoning. Daarbij de voormalige melkveestael behouden als statische opslag (voor caravans e.d.), ondergeschikt aan de woonbestemming. Ook op Hoolstraat 9 wordt de bebouwing goed ingepast. In het kader van deze ontwikkeling wordt ruim 300m² voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt.

1.2 Het plan is stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar.

Het plan ziet op het behoud van het beeldbepalend pand op Hoolstraat 8. Deze beeldbepalende kwaliteiten worden in de 'redengevende omschrijving' (een onderzoek naar cultuurhistorische waarden van de betreffende bebouwing, toegevoegd aan de bijlagen van het ontwerpbestemmingsplan) als volgt omschreven:

‘De boerderij bezit situationele waarden vanwege de ligging in de binnenbocht van de historische weg Hoolstraat met bestrating van kinderkoppen. De boerderij vormt met de bijgebouwen een agrarisch ensemble.’

Op Hoolstraat 9 blijft de bebouwde situatie nagenoeg gelijk aan de huidige situatie. Zowel de bebouwing op Hoolstraat 8 als op nummer 9 wordt landschappelijk goed ingepast, waarbij ook natuurlijke elementen in het kader van kwaliteitsverbetering landschap toe worden gevoegd.

1.3 Het plan is aangepast aan die delen van ontvangen zienswijzen die gegrond zijn.

Op dit plan zijn twee zienswijzen ontvangen. In de Nota van zienswijzen (zie bijlage van dit raadsvoorstel) is de inhoud van de zienswijzen beschreven en is een voorgestelde reactie geformuleerd. Ook worden enkele ambtshalve aanpassingen in beeld gebracht.

Over de zienswijzen kan samengevat en op hoofdlijn het volgende worden gesteld:

- De provincie wil niet meewerken aan de nieuwvestiging van de woning op Hoolstraat 8, op basis van de in het ontwerpbestemmingsplan in beeld gebrachte regeling voor nieuwvestiging op basis van behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. De provincie stelt voor gebruik te maken van de regeling voor nieuwvestiging in een beeldbepalend pand. Daarvoor kan dan een deeltitel van €62.500 euro aangeschaft worden bij de Brabantse ontwikkelmaatschappij. Deze titels zijn voortgekomen uit de vroegere ‘ruimte-voor-ruimte regeling’. De beeldbepalende aspecten van het pand moeten dan in stand gehouden worden. Een deeltitel hoeft niet altijd aangekocht te worden. De provinciale omgevingsverordening biedt mogelijkheden om op een andere manier aan de verplichte investering te voldoen. Dat wordt uitgewerkt in de beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit. Een van de wijzen om te investeren, betreft het nemen van maatregelen voor behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Dat wordt in het nu voorliggend plan verwerkt. Het ‘behoud en herstelplan’ (zie bijlage) brengt in beeld dat meer dan €62.500,- (namelijk €118.735,-) wordt geïnvesteerd in behoud en herstel van beeldbepalende en cultuurhistorische waarden. De uitvoering van de maatregelen wordt via een voorwaardelijke verplichting in het plan geborgd.
- De provincie verzoekt om aanpassing van de berekening voor kwaliteitsverbetering landschap en het daarbij behorende inrichtingsvoorstel. Dat wordt in het voorliggend plan verwerkt. Het aangepaste landschappelijk inrichtingsplan, alsook de bijbehorende berekening, zijn te vinden in de bijlagen van dit raadsvoorstel.
- De Heemkundekring De Kleine Meijerij heeft enkele opmerkingen gemaakt over het voorstel voor behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Deze zijn betrokken bij de afwegingen over het nieuwe behoud- en herstelplan, dat de waarde van €62.500,- moet onderbouwen.

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 Riolering 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 worden bestaande landschappelijke elementen versterkt en worden veel natuurlijke elementen toegevoegd op het voormalig agrarisch bouwvlak en het direct aansluitend agrarisch perceel. Dit is te zien in het landschappelijk inrichtingsvoorstel (zie bijlage van dit raadsvoorstel). Ook wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (ruim 300m²) 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.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van 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 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 ligt op 1,3km 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. Alleen in specifiek aangewezen linten en bebouwingsconcentraties is het toevoegen van woningen toegestaan. Ook gelden daarbij specifieke voorwaarden: bij functiewijziging mag bij een woning maximaal 600m² behouden blijven, waarvan 400m² bedrijfsmatig mag worden gebruikt. Ook dient minimaal 500m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te worden gesloopt. Wij achten het echter 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 komt geen nieuwe bebouwing bij, er wordt juist een beeldbepalende historische boerderij behouden en er wordt ruim 300m² gesloopt. Daarnaast wordt de gehele ontwikkeling goed ingepast, waarbij sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Wij zien daarom een grote meerwaarde in deze ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie.

Kanttelingen en gewogen alternatieven

Niet van toepassing.

Niet beïnvloedbare risico's

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

Het plan is economisch uitvoerbaar en kan vanuit het oogpunt van de gemeente kostenneutraal worden uitgevoerd. De initiatiefnemer heeft een factuur voor de leges voor een planherziening betaald, waarmee de gemeentelijke plan- en apparaatskosten zijn gedekt. Daarnaast is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten, o.a. voor het verhaal van de bijdrage aan het Fonds Stedelijke Ontwikkeling (afdracht bovenwijks) en het verhaal van planschade. De kosten zijn zodoende anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan (in ontwerp) vast te stellen.

Uitvoering

Als besloten wordt het ontwerpbestemmingsplan 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

Uit het verslag van de omgevingsdialoog blijkt dat de initiatiefnemer omwonenden betrokken heeft bij het plan, door hen schriftelijk te informeren en ook uit te nodigen voor een bijeenkomst op 11 september 2023. Uit de reacties, die ook schriftelijk zijn gegeven en die gedeeld zijn met de gemeente, blijken geen inhoudelijke vragen of opmerkingen over het voornemen.

Communicatie

Na behandeling in het college worden brieven verstuurd aan de initiatiefnemers en de indieners zienswijzen over de behandeling van het plan bij de raad. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, en via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart en www.officielebekendmakingen.nl.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Hoolstraat 8 en 9' (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen) ([link](#))
- Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
- Staat van wijzigingen
- Behoud en herstelplan (vernieuwd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan)
- Inrichtingsvoorstel (vernieuwd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan)

Ter inzage gelegde stukken

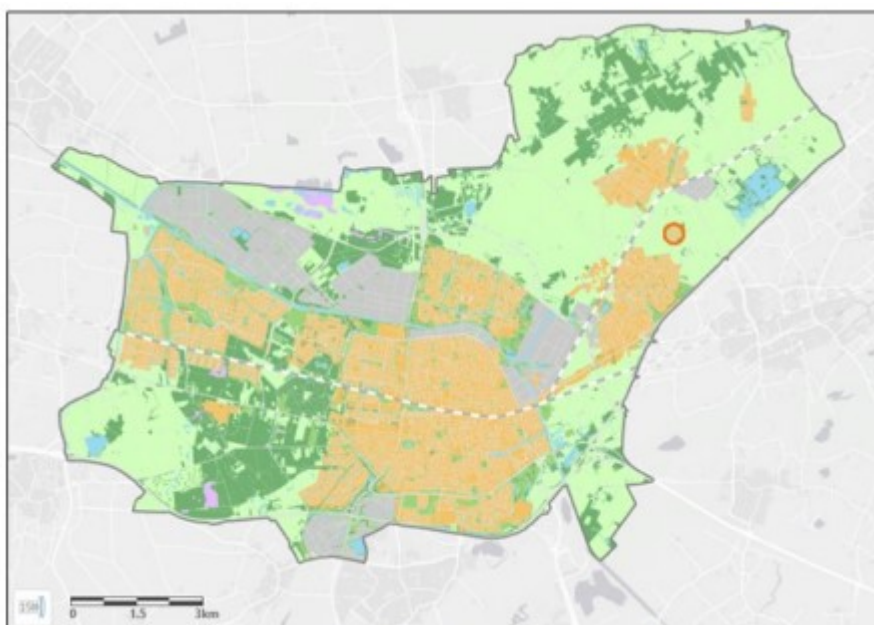
- Ontwerpbestemmingsplan 'Hoolstraat 8 en 9' (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)

Tilburg, 14 mei 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

de secretaris,

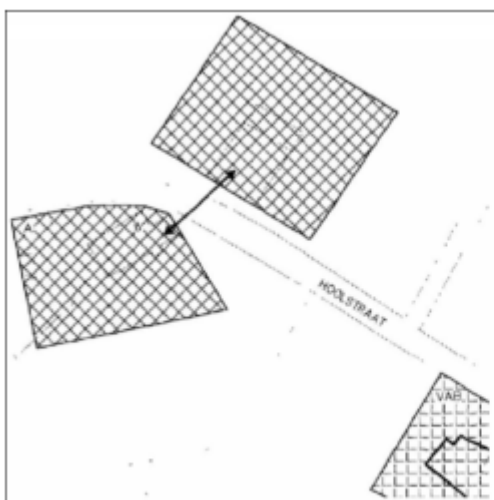
de burgemeester,



Afbeelding: ligging plangebied aangeduid (oranje cirkel, ten noorden van Berkel-Enschot)



Afbeelding: ligging plangebied (rode cirkel) op luchtfoto



Afbeelding: uitsnede detailbestemming agrarisch bouwvlak bestemmingsplan 'Buitengebied 94'



Afbeelding: vogelvluchtfoto met links Hoolstraat 8 en rechts Hoolstraat 9



Afbeelding:

Landschappelijk inrichtingsvoorstel: beoogde woonbestemmingen (geel) met natuurlijke elementen

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

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

Besluit

1. het bestemmingsplan 'Hoolstraat 8 en 9', dat ziet op functiewijziging van het agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming op Hoolstraat 8 onder voorwaarde van duurzame instandhouding van dit beeldbepalend pand en een woonbestemming met ondergeschikte statische opslag op Hoolstraat 9, onder voorwaarde van sloop van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing/natuurontwikkeling, 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 'Hoolstraat 8 en 9' 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,

