



Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 10^e herziening (Schoorstraat)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van drie woningen aan de Schoorstraat in Udenhout. De woningen zijn gepland op de percelen gemeente Udenhout, sectie F, nrs. 5508 (ged.) en 6001, 6002 en 6003. Perceel F 5508 ligt binnen de bebouwde kom. Op dit perceel is ruimte voor één woning. Op percelen F 6001, 6002 en 6003 zijn er twee Ruimte-voor-ruimte woningen gepland. Achteraan dit raadsvoorstel is een luchtfoto van het plangebied toegevoegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van maandag 13 juni tot en met maandag 25 juli 2022. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen voor dit plan.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 10^e herziening (Schoorstraat ong.) dat de realisatie van drie woningen in Udenhout, waarvan één woning binnen de bebouwde kom en twee Ruimte-voor-ruimte woningen buiten de bebouwde kom, mogelijk maakt, vaststellen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Het plan is passend binnen de ruimtelijke structuur van de Schoorstraat.

Het royale perceel dat ligt binnen de bebouwde kom (F 5508) wordt ingevuld met één vrijstaande woning op ruime afstand van de weg. De woning past bij de verkavelings- en bebouwingsstructuur van de Schoorstraat en sluit qua bouwvolume aan op de omliggende woningen. De watergang aan de oostzijde wordt behouden en het achterliggende land op die plek blijft toegankelijk.

De percelen buiten de bebouwde kom (F 6001, 6002 en 6003) liggen op de overgang van dorp naar buitengebied. Ze liggen in het verlengde van het beschermde dorpsgezicht van Udenhout, maar maken hier geen onderdeel van uit. De locatie kan hier worden getypeerd als een 'open agrarisch bebouwingslint'. De percelen zullen worden ingevuld met twee vrijstaande woningen, tevens op ruime afstand van de weg, mede omdat op deze plek rekening moet worden gehouden met o.a. spuitzones, watergangen, schouwpaden, attentiegebied Ecologische Hoofdstructuur en bomen. Op deze plek is ruimte voor verschillende vormen van landelijk wonen: zowel een boerderijtype als ecologische woning zijn hier voorstelbaar (met een lage goot als uitgangspunt).

1.2. Het plan is landschappelijk inpasbaar en biedt voldoende natuurbescherming conform de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

In het bestemmingsplan is er verzekerd dat er een bepaalde landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Voor het deel van het plangebied dat is gelegen binnen de aanduiding 'ecologische verbindingszone' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik van gronden en bebouwing is toegestaan nadat een rapport is overlegd dat voorziet in een passende inrichting van de natte en/of droge ecologische verbindingszone. Deze inrichting moet aansluiten op de habitateisen van de kamsalamander en dient uiterlijk één jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw volledig te worden gerealiseerd en nadien blijvend onderhouden en in stand te worden gehouden. Daarnaast worden de kavels op een passende manier in het landschap geprojecteerd en biedt de beplanting tevens voldoende bescherming voor de toekomstige bewoners qua gewasbeschermingsmiddelen. Vertaald naar de 'Stadsnatuurkaart 2040' betekent dit dat de landschappelijke inpassing en de daarmee gestelde voorwaarden voldoende natuurbescherming bieden voor de ecologische structuur (van de 2^e orde) en het NNB op deze locatie.

1.3. Het plan is in overeenstemming met de aangewezen locaties van de Omgevingsvisie 2040 voor Ruimte voor Ruimte en de WoonVisie.

De bouw van Ruimte-voor-ruimte woningen is mogelijk op de in de Omgevingsvisie 2040 aangewezen locaties, zijnde een kernrandzone, een bebouwingslint of een bebouwingscluster. Het plangebied is binnen deze visie aangeduid als een bebouwingslint. Daarnaast voldoet het aan de beleidsdoelen-Wonen in de WoonVisie, met name wat betreft het leveren van een bijdrage in de opgave grondgebonden wonen, in een Dorps woonmilieu, alsmede in de ontwikkeling van woningen in particulier opdrachtgeverschap.

1.4. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Tilburg - Vught. 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. De brandweer Midden- en West-Brabant heeft aangegeven dat gebruik kan worden gemaakt van het standaardadvies. De relevante onderdelen uit het advies zijn verwerkt in de verantwoording.

1.5. De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot een gewijzigd plan

Initiatiefnemer heeft ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialoog omwonenden schriftelijk geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Over de ontwikkeling op percelen F 6001, 6002 en 6003 zijn geen inhoudelijke opmerkingen ingekomen. De bewoners in de omgeving van perceel F 5508 hebben aangegeven zorgen te hebben dat het overige deel van het perceel voor woningbouw zal worden aangemeld, omdat een strook langs het water (oostzijde) vrijgehouden wordt. Deze zorgen zijn weggenomen door uit te leggen dat het vrijhouden van de strook gericht is op het onderhouden van de sloot. Toekomstige plannen voor de ontwikkeling van het overige deel van het perceel zullen hiervoor op hun eigen merites worden beoordeeld.

1.6. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van maandag 13 juni t/m maandag 25 juli 2022. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Dit heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

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'.

Kosten en dekking

Met initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten en is het verhaal van kosten die de gemeente moet maken 'anderszins verzekerd' door die overeenkomst. 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. Gelet op het bovenstaande zijn er geen redenen om een exploitatieplan vast te stellen.

Vervolg

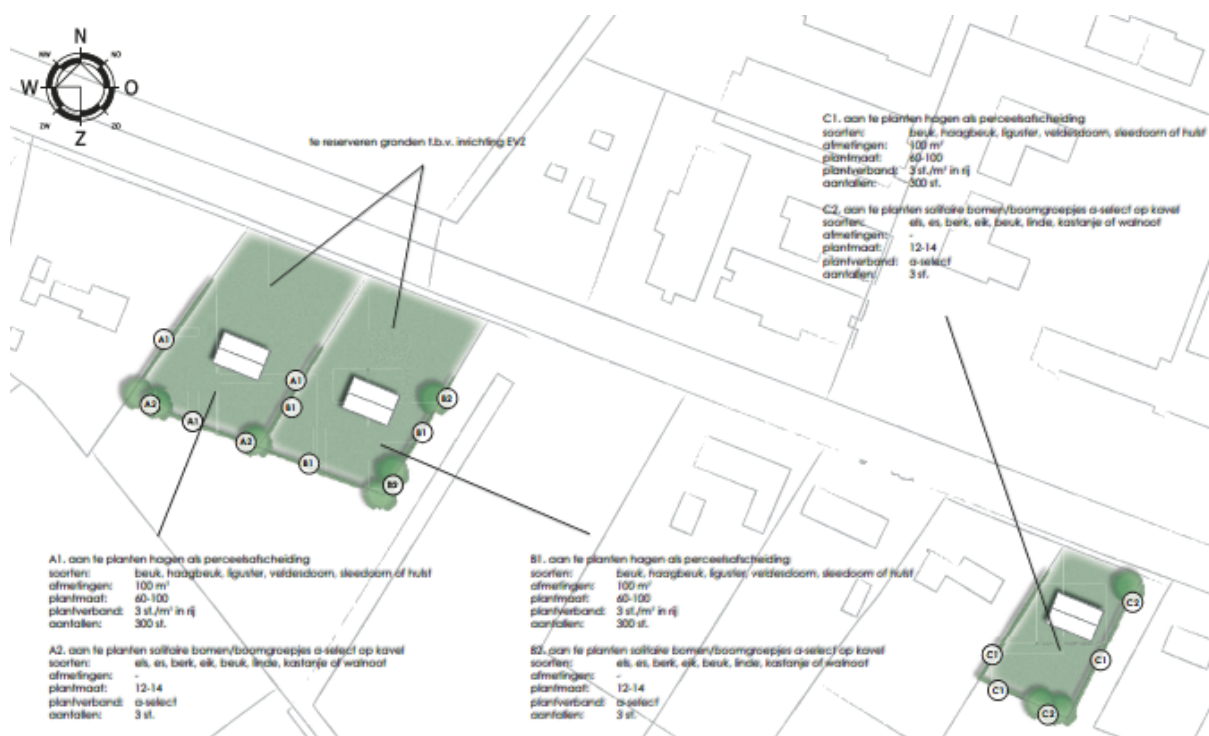
Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Als er geen beroep wordt ingesteld en geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, wordt geschat dat het besluit eind 2022 dan wel begin 2023 onherroepelijk wordt.

Bijlagen

Link naar [digitaal plan >>](#)



Figuur 1 – luchtfoto en ligging van het plangebied



Figuur 2 – schematische weergave van het landschappelijk inpassingsplan

Tilburg, 13 september 2022

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



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

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

Besluit

1. Het bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 10^e herziening (Schoorstraat ong.) dat de realisatie van drie woningen in Udenhout, waarvan één woning binnen de bebouwde kom en twee Ruimte-voor-ruimte woningen buiten de bebouwde kom, mogelijk maakt, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 oktober 2022.

de griffier,

voorzitter,