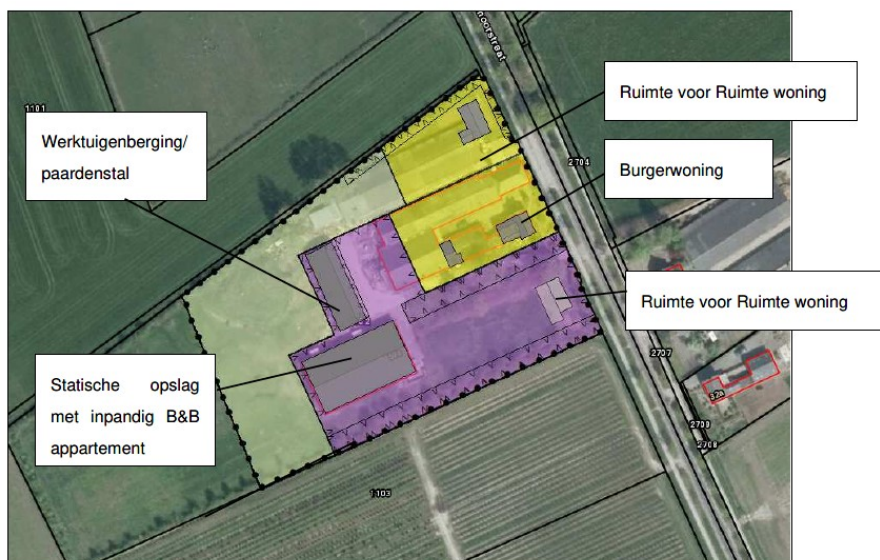


Raadsvoorstel bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 11e herziening (Schoorstraat 59)

Aanleiding

Door de huidige eigenaar/exploitant van een agrarische bedrijf aan Schoorstraat 59 te Udenhout is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de herbestemming van de locatie. Op deze locatie is een intensieve veehouderij aanwezig en bestemd. Deze veehouderij stopt en wordt herbestemd. De voormalige bedrijfsbestemming krijgt een passende andere herbestemming, zijnde een bedrijf voor statische opslag (caravanstalling) met een ondergeschikte recreatieve functie met bijbehorende bedrijfswoning. Daarnaast worden er twee Ruimte voor Ruimte woningen gebouwd. De bouwtitels Ruimte voor Ruimte worden verworven via de sloop van eigen bedrijfsbebouwing aan Schoorstraat 59 en inlevering van de bijbehorende milieurechten. De zuidelijk gelegen Ruimte voor Ruimte woning zal gaan fungeren als bedrijfswoning bij de resterende niet-agrarische functie en de huidige bedrijfswoning wordt herbestemd naar reguliere burgerwoning in het buitengebied. Hiermee wordt voorkomen dat de bedrijfswoning te midden van twee burgerwoningen ligt en komt de ontsluiting van het bedrijfsperceel zoveel als mogelijk aan de zuidzijde van de locatie te liggen, afgescheiden van de toekomstige burgerwoning door een haag. In onderstaande afbeelding wordt bovenstaande verbeeld.



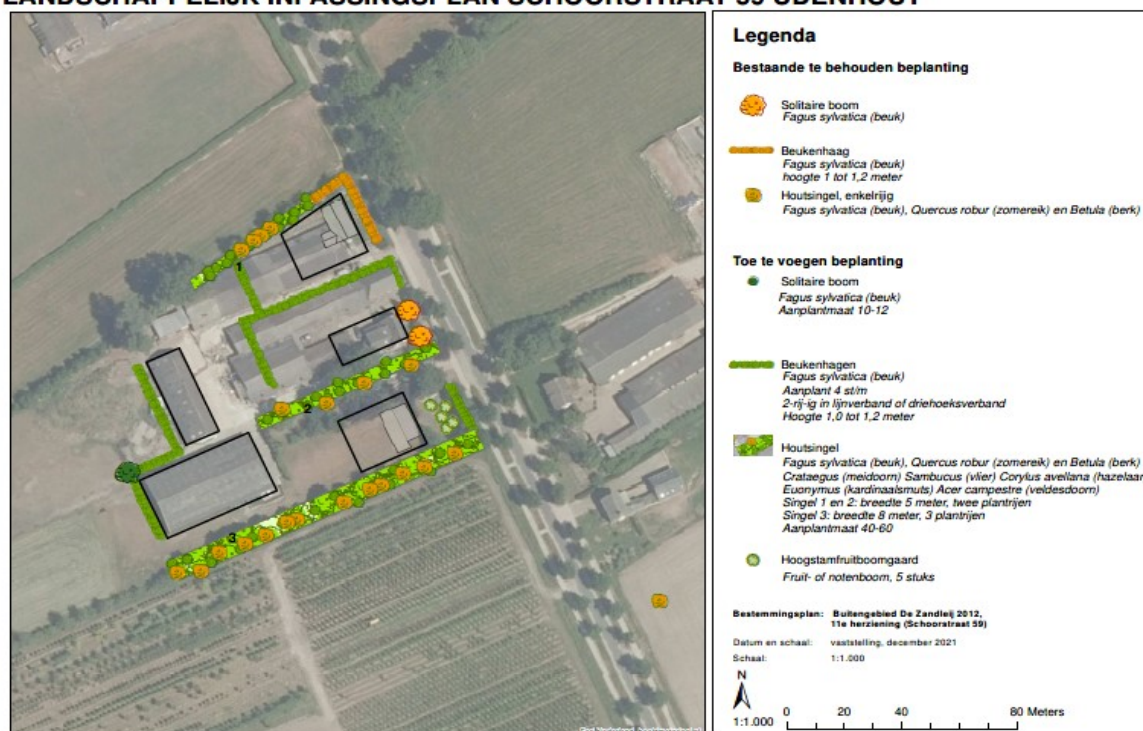
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vragen in te stemmen met vervroegde publicatie van het besluit tot vaststelling.
3. geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. De herontwikkeling van een intensieve veehouderij naar wonen in combinatie met een niet-agrarische functie is passend in het buitengebied van Udenhout.

Het bebouwingslint Schoorstraat bestaat uit boerenerven en woonclusters met daartussen ruime stukken open land. Met deze herbestemming wordt aangesloten bij dit bebouwingspatroon en er is geen sprake van verdichting van het lint. Er wordt teruggebouwd op geroerde grond en de totale breedte van dit bebouwingscluster wordt maar beperkt breder. Bij het bebouwingsvoorstel is uitgegaan van behoud van twee schuren achterop het perceel. Om deze schuren enigszins uit het zicht te onttrekken en enige afstand tussen woningen en schuren te houden is gekozen voor een lintverkaveling. Het bestaande erf wordt omkaderd door twee houtwallen. Het bebouwingsvoorstel blijft tussen deze houtwallen en zorgt voor een sterkere omkadering van dit erf/ ben het bebouwingslint. Dit komt tegemoet aan de in het Masterplan Pauwels geformuleerde doel voor het versterken van het cultuurlandschap. De realisatie van twee Ruimte voor Ruime woning geschiedt op een planologisch aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is ervoor gekozen om de zuidelijk gelegen woning iets naar achteren te plaatsen en de ruimte aan de voorzijde landschappelijk in te passen. Hieronder is een beeld van de landschappelijke inpassing opgenomen.

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN SCHOORSTRAAT 59 UDENHOUT



In samenhang met de oprichting van de Ruimte voor Ruime woningen wordt circa 2.000 m² aan bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij gesloopt worden. Dit is privaatrechtelijk ook vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. Het bedrijf is inmiddels beëindigd. In één van de te slopen gebouwen is in de huidige situatie een Bed & Breakfast functie aanwezig. Deze zal met de ontwikkeling binnen het plangebied worden verplaatst naar de te behouden zuidwestelijk gelegen schuur. Deze schuur zal worden ingezet als caravanstalling/de opslag van statische goederen. Deze functie is passend binnen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Onder statische goederen wordt verstaan de opslag van auto's, boten en

caravans. De noordelijk gelegen werktuigenberging zal tevens behouden blijven als bijgebouw bij de woning voor het hobbymatig houden van paarden.

1.2. De herontwikkeling van het agrarisch perceel heeft geen gevolgen voor het milieu

Op grond van artikel 7.17 Wet milieubeheer moet de gemeente beslissen of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Het project is niet m.e.r.-plichtig omdat het qua aantal woningen niet de drempelwaarden overschrijdt. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden waaruit blijkt dat er geen sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is in mandaat genomen.

Voor de in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijvigheid brengt de omschakeling van agrarisch naar wonen geen belemmeringen met zich. In reactie op het ontwerpbestemmingsplan is een ondernemer aan de overzijde van de ontwikkellocatie van mening dat dit wel het geval is. Onder 1.4 komen wij hierop terug.

1.3. De initiatiefnemer heeft de omgevingsdialoog gevoerd

In 2019 heeft de initiatiefnemer de omgeving geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Daartoe is destijds een bewonersavond georganiseerd. Tijdens deze avond zijn de plannen nader toegelicht. Uit het verslag van deze bijeenkomst valt op te maken dat er vragen over wat bijvoorbeeld de toekomstige bedrijfsvoering in gaat houden en wat voor woningen er gebouwd worden. Uit het verslag volgt verder dat er over het algemeen begrip was voor de gemaakte keuzes. Door diverse omstandigheden heeft de verdere uitwerking van de plannen een tijd stilgelegen, maar dit was geen aanleiding om de dialoog nogmaals uit te voeren.

1.4. De ingekomen zienswijzen leiden tot een aanpassing van de plannen, maar de herontwikkeling kan gewoon doorgaan.

Er zijn twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingekomen. Bij dit advies is een nota zienswijzen gevoegd waarin de zienswijzen zakelijk staan weergegeven met daarbij de reactie op de zienswijzen.

De provincie ziet graag de voorwaarden die van belang zijn in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling vastgelegd in het bestemmingsplan. Ambtelijk was het ontwerpbestemmingsplan voorgesproken en is afgesproken met de provincie dat de voorwaarden vóór vaststelling door de raad ingevuld zouden zijn. Dit is gebeurd. De zienswijze van de provincie is ter bevestiging van deze afspraken.

De ondernemers aan de overzijde van de locatie zijn van mening dat de herontwikkeling een beperking van de bedrijfsvoering oplevert. In de toelichting en in de reactie op de zienswijze is nader onderbouwd dat dit niet het geval is. Initiatiefnemers zijn wel van plan om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de opmerkingen vanuit de ondernemers door de nieuw te realiseren bedrijfswoning naar achteren te plaatsen waarbij de vrijkomende strook aan de voorzijde landschappelijk wordt ingepast.

2.1. Eerder publiceren levert een tijdswinst op van vier tot vijf weken.

De provincie Noord-Brabant heeft officieel een zienswijze ingediend. De zienswijze van de provincie op zichzelf leidt niet tot aanpassing van het plan, maar het plan wordt wel aangepast op basis van een ingekomen zienswijze. Zekerheidshalve zou het vaststellingsbesluit eerst aan de provincie moeten worden aangeboden waarna het besluit pas na zes weken gepubliceerd kan worden. De provincie wordt gelet op de beantwoording van de zienswijzen verzocht om in te stemmen met vervroegde publicatie waardoor het vaststellingsbesluit alsnog binnen twee weken na besluitvorming gepubliceerd kan worden.

Kosten en dekking

De initiatiefnemer heeft een factuur voor de leges voor een planherziening betaald. Daarnaast heeft de gemeente met hem een exploitatieovereenkomst gesloten (inclusief sloopverplichting stallen) en overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten gedekt. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan (in ontwerp) 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.

Bijlagen

Nota zienswijzen
Staat van Wijzigingen

Tilburg, 30 november 2021

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, 11^e herziening (Schoorstraat 59) dat de herbestemming van een agrarisch perceel mogelijk maakt, gewijzigd vast te stellen en:
 - a) de zienswijzen gedeeltelijk gegrond en ongegrond te verklaren conform de bij dit besluit behorende nota zienwijzen;
 - b) de wijzigingen door te voeren zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende nota zienwijzen onder het kopje 'conclusie'.
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen in te stemmen met vervroegde publicatie van het besluit tot vaststelling.
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 december 2021.

de griffier,



voorzitter,

