

Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 12^e herziening (naast Waalwijkseweg 12)

Aanleiding

Er is na een positief vooradvies een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor het realiseren van één Ruimte-voor-ruimte-woning naast de bestaande woning Waalwijkseweg 12 te Udenhout. Het ontwerpbestemmingsplan dat deze ontwikkeling mogelijk maakt heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van maandag 30 maart tot en met maandag 11 mei 2020. Tijdens deze periode zijn er 2 zienswijzen ingediend. Het plan is thans gereed om te worden vastgesteld.



Afbeelding: het kadastrale perceel (5690), waarop de nieuwe woning voorzien is. Op perceelnummer 5689 bevindt zich Waalwijkseweg 12 (bestaande burgerwoning).

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Xander de Boer, telefoon 013 542 93 54

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 12^e herziening (naast Waalwijkseweg 12) gewijzigd vaststellen en de zienswijzen gegrond verklaren, zulks in overeenstemming met de bijgevoegde *Nota van zienswijzen en wijzigingen*.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1.1. Het initiatief is in overeenstemming met de provinciale Ruimte-voor-ruimte-regeling, de Omgevingsvisie Tilburg 2040 en de in de voorfase door de gemeente gestelde stedenbouwkundige kwaliteitseisen.

De ontwikkeling heeft plaats in een bestaand bebouwingslint in gemengd landelijk gebied, dat door de gemeente in de Omgevingsvisie Tilburg 2040 is aangewezen als bebouwingslint waar de Ruimte-voor-ruimte-regeling toepasbaar is. Nieuwe woningen in het buitengebied moeten daarnaast zoveel mogelijk op bestaande erven of in de nabijheid van bebouwde plekken liggen. Op deze manier kunnen grote delen van het landschap gevrijwaard blijven van bebouwing, maar is (her)ontwikkeling van reeds bebouwde plekken wel mogelijk. Ook daaraan voldoet de projectlocatie. Het kavel is groot genoeg om een woning te dragen. Van milieubeletselen is niet gebleken, het gemeentelijke bomenbeleid wordt gerespecteerd. Het geheel wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast op basis van een landschappelijk inpassingsplan (afbeelding).



1.2. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om van vaststelling af te zien.

De provincie heeft bij brief van 27 februari 2020 laten weten geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling en in te kunnen stemmen met het concept van het bestemmingsplan. De beide ingekomen zienswijzen zijn ingediend door een overbuurman, die instemt met de ontwikkeling maar graag het e.e.a. verduidelijkt ziet in de plantoelichting, en door het waterschap De Dommel. Ook deze laatstgenoemde zienswijze richt zich vooral op de plantoelichting. Daarnaast wil het waterschap graag dat de benodigde waterberging wordt geborgd in de planregels. Aan beide zienswijzen wordt tegemoetgekomen.

1.3. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat het plangebied ligt in het invloedsgebied van het spoortraject Tilburg - Vught. De verantwoordingsplicht is hiervoor ingevuld en opgenomen als bijlage bij de plantoelichting.

2.1. Het kostenverhaal is op een andere wijze geregeld.

Er is geen exploitatieplan nodig, zie verder onder 'Kosten en dekking'.

3.1. Het verzoek aan Gedeputeerde Staten levert tijdswinst op.

Door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling, wordt een tijdswinst behaald van 2 tot 5 weken.

Kosten en dekking

Artikel 3.1.6. van het Bro bepaalt dat in een vast te stellen bestemmingsplan een toelichting moet worden opgenomen, waarin (o.a.) de inzichten staan over de uitvoerbaarheid van het plan. Het onderhavige plan bevat een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitatiewet (afdeling 6.4 van de Wro) is om die reden van toepassing en in beginsel is dus een exploitatieplan vereist. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wro hoeft in casu echter geen exploitatieplan te worden opgesteld. Doordat met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst is gesloten (ter zake van reserve bovenwijkse voorzieningen), is het verhaal van kosten die de gemeente moet maken 'anderszins verzekerd' door die overeenkomst. 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.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan maken we bekend in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn.

Bijlagen

1. Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 12^e herziening (naast Waalwijkseweg 12 bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
2. Nota van zienswijzen en wijzigingen
3. Link naar het [digitale \(ontwerp\)plan >>](#)

Tilburg, 16 juni 2020

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, 12^e herziening (naast Waalwijkseweg 12) gewijzigd vast te stellen en de zienswijzen gegrond te verklaren, zulks in overeenstemming met de bijgevoegde *Nota van zienswijzen en wijzigingen*;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 juli 2020.

de griffier,

voorzitter,