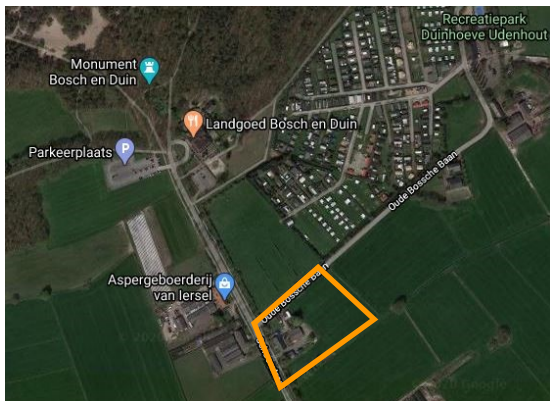


Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied De Zandleij 2012, 14e herziening (Schoorstraat 34 en 36)"

Aanleiding

Het perceel Schoorstraat 34-36 te Udenhout heeft een agrarisch bedrijfsbestemming en is als zodanig in gebruik geweest. Deze activiteiten zijn echter al enige tijd gestaakt en ook de agrarische bedrijfsbebouwing (stallen) is reeds gesloopt. De bedrijfswoning is nog wel op het perceel aanwezig, echter is deze in strijd met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied De Zandleij 2012" gesplitst in twee wooneenheden. Omdat de agrarische bedrijfsvoering is gestaakt, is de huidige agrarische bestemming niet meer passend. Vanwege het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de voormalige bedrijfswoning is het mogelijk om medewerking te verlenen aan het verzoek van de eigenaren om de bestaande situatie – zijnde twee burgerwoningen in de langgevelboerderij – te legaliseren en om aan het perceel een woonbestemming toe te kennen.



Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Het bestemmingsplan heeft tot doel om de al doorgevoerde boerderijsplitsing te legaliseren en om de agrarische bedrijfsbestemming te herzien in een woonbestemming.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied De Zandleij 2012, 14^e herziening (Schoorstraat 34 en 36)" ongewijzigd vaststellen;
2. De twee ingekomen zienswijzen ongegrond verklaren;
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Met het bestemmingsplan wordt een reeds bestaande situatie gelegaliseerd en wordt een cultuurhistorisch waardevol pand behouden.

Geruime tijd geleden zijn de agrarische activiteiten op het perceel Schoorstraat 34/36 gestaakt, waarna de gronden enkel nog voor de woonfunctie werden gebruikt. Tevens is de voormalige bedrijfswoning destijds illegaal gesplitst in twee woningen. Dit bestemmingsplan legt dan ook de feitelijke situatie juridisch-planologisch vast. Splitsing van de langgevelboerderij is mogelijk op basis van de provinciale regeling tot behoud van een cultuurhistorisch waardevol pand voor de toekomst.

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Hugo de Groot, telefoon 013 542 89 80



1.2. De binnengekomen vooroverlegreactie geeft geen aanleiding van het plan af te zien.

Op 29 april 2020 heeft de provincie Noord-Brabant laten weten dat het concept ontwerpbestemmingsplan nog niet in overeenstemming is met de provinciale Interim Omgevingsverordening (IOV). Zo werd in de toelichting onvoldoende gemotiveerd dat het hier om een cultuurhistorisch waardevol pand gaat, terwijl dit één van de randvoorwaarden is waarop op grond van de IOV medewerking kan worden verleend aan splitsing van een bestaande boerderij in twee wooneenheden. Daarnaast stonden de planregels het toe dat het gehele pand gesloopt kon worden, terwijl dit inzake het behoud van de cultuurhistorische waarden niet wenselijk is. Het ontwerpbestemmingsplan is op deze punten aangepast, door in de toelichting te motiveren waarom het hier om een cultuurhistorisch pand gaat. De planregels zijn zodanig aangepast dat algehele sloop niet mogelijk is. Daarmee is tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de provincie en wordt het bestemmingsplan in overeenstemming geacht met het IOV. De provincie heeft dan ook geen zienswijze ingediend, waardoor er geen aanleiding is om van het plan af te zien.

1.3. Er is een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld.

De woningen in het plangebied liggen binnen de geluidzone van de Schoorstraat en de Oude Bosschebaan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB enkel als gevolg van het wegverkeer op de Schoorstraat wordt overschreden. De maximale grenswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder (besluit hogere grenswaarden) kan worden verleend. Het besluit hogere grenswaarden geluid is bij mandaat vastgesteld.

1.4. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

De locatie 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 plangebied binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de verantwoording van het groepsrisico.

1.5. In de planvorming is rekening gehouden met het gemeentelijke bomenbeleid.

Binnen 15 meter van het plangebied zijn beschermwaardige bomen aanwezig. Monumentale bomen, bomen met een ecowaarde en bomen met een hoofdwaarde noemen we samen 'beschermwaardige bomen'. In het bestemmingsplan wordt geregeld dat alleen met een te verlenen omgevingsvergunning binnen een straal van 15 meter uit het hart van een beschermwaardige boom bouwwerken opgericht mogen worden. Ook geldt binnen deze straal een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

2.1. Zowel de omgevingsdialoog als de ingediende zienswijzen hebben niet tot een aangepast plan geleid.

In het kader van de richtlijn Omgevingsdialoog heeft initiatiefneemster zowel per brief als mondeling omwonenden ingelicht over het plan. Hieruit is gebleken dat omwonenden positief tegenover de beoogde ontwikkeling staan. Ondanks de positieve resultaten uit de omgevingsdialoog zijn tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (22 juni tot en met 3 augustus 2020) twee zienswijzen ingediend. Beiden zienswijzen zijn in de bijgevoegde notitie "behandeling zienswijze bestemmingsplan 'Buitengebied De Zandleij 2012, 14e herziening (Schoorstraat 34 en 36)'" voorzien van een uitgebreide reactie.

De eerste zienswijze is ingediend door de eigenaar van het agrarisch bedrijf op het perceel Schoorstraat 59. Hij is van mening dat door de beoogde bestemmingswijziging op het perceel Schoorstraat 34/36 zijn huidige bedrijfsactiviteiten en ontwikkelmogelijkheden worden belemmerd. Reclamant exploiteerde op het perceel Schoorstraat 59 een varkenshouderij. Hij heeft zich echter aangemeld voor de zogenaamde Stoppersregeling, met als gevolg dat het houden van varkens per 1 januari 2020 niet meer is toegestaan. Uit een recent uitgevoerde milieucontrole is gebleken, dat deze activiteiten gestaakt zijn; wel worden nog 7 paarden en 13 stuks rundvee (cat. A7) gehouden. Voor het houden van deze dieren gelden op grond van de Wet geurhinder en veehouderij vaste hinderafstanden. Deze hinderafstand bedraagt 50 meter. Aangezien de kortste afstand zo'n 55 meter bedraagt, wordt aan de hinderafstand voldaan. Dit betekent, dat de huidige bedrijfsactiviteiten door de herbestemming niet worden belemmerd. Mocht reclamant toch een doorstart willen maken als

intensieve veehouderij, dan dient hierbij voldaan te worden aan de op grond van het Besluit emissiearme huisvesting vereiste huisvestingssystemen en emissie-eisen. Gezien de leeftijd van de huidige stallen en het stalsysteem, betekent dit concreet dat op het perceel nieuwe stallen gebouwd moeten worden. Tevens is reclamant genooddaakt om een nieuwe c.q. gewijzigde milieuvergunning aan te vragen. Bij de toetsing van een dergelijke aanvraag zal blijken dat de agrarische bedrijfsvoering al wordt beperkt door de reeds aanwezige burgerwoning op het perceel Schoorstraat 32a, de voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel Schoorstraat 61 en het huidige hoofdgebouw op het perceel Schoorstraat 34/36. Omdat de splitsing van het hoofdgebouw op het perceel Schoorstraat 34/36 binnen het huidige pand heeft plaatsgevonden, neemt de afstand van dit gebouw ten opzichte van het agrarisch bedrijfsperceel van reclamant niet af. De beoogde splitsing op het perceel Schoorstraat 34/36 vormt geen extra belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheid om een doorstart als intensieve veehouderijbedrijf te maken. Ook de ontwikkelingsmogelijkheid om over te schakelen op het houden van dieren, waarvoor op grond van de Wet geurhinder en veehouderij een vaste hinderafstand geldt (bijvoorbeeld rundvee/melkkoeien), wordt door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op het perceel Schoorstraat 34/36 niet belemmerd. Immers kan aan deze vaste hinderafstand van 50 meter voldaan worden. De tweede zienswijze is afkomstig van Recreatiepark Duinhoeve. Het recreatiepark vreest dat de toekomstige bewoners van Schoorstraat 34/36 mogelijk bezwaar kunnen maken tegen het nieuwe bestemmingsplan dat de uitbreiding van het recreatiepark mogelijk moet maken. Het recreatiepark ziet dan ook graag dat in het bestemmingsplan voor Schoorstraat 34/36 wordt vastgelegd, dat de bestemmingswijziging geen gevolgen heeft voor de uitbreiding van het recreatiepark. Om in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling te bepalen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat, hoeft formeel gezien alleen rekening te worden gehouden met de mogelijkheden die het geldende juridisch-planologisch kader biedt dan wel met plannen waarvoor een ontwerpbestemmingsplan ter visie ligt. Omdat ten behoeve van de uitbreiding van het recreatiepark nog geen ontwerpbestemmingsplan in procedure is genomen, kan in het kader van de bestemmingsplanherziening voor het perceel Schoorstraat 34/36 hiermee nog geen rekening worden gehouden. Ten behoeve van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor de beoogde uitbreiding van het recreatiepark zal (opnieuw) aangetoond moeten worden, dat met die plan beoogde uitbreiding van het recreatiepark niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen. Ondanks dat dit nieuwe onderzoek nog niet bekend is, wordt op basis van een eerder uitgevoerd akoestisch onderzoek ingeschat dat ter plaatse van de woningen op het perceel Schoorstraat 34/36 sprake blijft van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen op grond van de geldende wet- en regelgeving zienswijzen en beroep tegen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor de beoogde uitbreiding van het recreatiepark ingediend worden. De gemeente kan en mag deze rechten niet inperken. Het is juridisch dus niet mogelijk om vast te leggen dat eventuele toekomstige bewoners van de woningen op het perceel Schoorstraat 34/36 geen zienswijzen en beroep mogen indienen tegen de lopende bestemmingsplanherziening voor de uitbreiding van het recreatiepark.

Uit de beantwoording blijkt, dat de zienswijzen ongegrond zijn en daardoor niet leiden tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

3.1. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Er is geen exploitatieplan nodig omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, zoals vermeld onder 'kosten en dekking'.

Kosten en dekking

Op grond van de grondexploitatiewet (afdeling 6.2 Wro) is met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin geregeld is dat initiatiefnemer een financiële bijdrage doet aan het fonds reserve bovenwijkse voorzieningen. Daarnaast is met hem een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten, zodat eventueel uit te keren tegemoetkomingen in planschade ten laste komen van de initiatiefnemer. Ook de benodigde investeringen inzake kwaliteitsverbetering landschap zijn vastgelegd met een overeenkomst en komen voor rekening van initiatiefnemer. De enige gemeentelijke kosten die gemaakt worden zijn de plan- en

apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan. Hiervoor zijn bij initiatiefnemer leges in rekening gebracht. Deze legeskosten zijn voldaan.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt 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, 14^e herziening (Schoorstraat 34 en 36)", bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
2. Link naar het digitale ontwerpbestemmingsplan "[Buitengebied De Zandleij 2012, 14^e herziening \(Schoorstraat 34 en 36\)](#)";
3. Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan "Buitengebied De Zandleij 2012, 14^e herziening (Schoorstraat 34 en 36)".

Ter inzage gelegde stukken

Twee ingediende zienswijzen

Tilburg, 6 oktober 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, 14^e herziening (Schoorstraat 34 en 36)" ongewijzigd vast te stellen;
2. De twee ingekomen zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 november 2020.

de griffier,

plaatsvervangend voorzitter,