

Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Bgb De Zandleij 2012, 17e herziening (Waalwijkseweg 2)

Aanleiding

Aan de Waalwijkseweg 2 te Udenhout is een agrarisch bedrijf gevestigd. In het kader van de zogenaamde *warmer sanering varkenshouderijen* wordt de bedrijfsvoering voor zover deze intensieve veehouderij (varkenshouderij) betreft, beëindigd. Om die reden is een planherziening nodig. Hiertoe is een aanvraag om herziening van het bestemmingsplan ingediend. Aanvrager heeft hierbij aangegeven dat hij, naast het doorhalen van de functie-aanduiding 'intensieve veehouderij' een tweetal Ruimte-voor-ruimte-woningen wil realiseren, alsmede een boerderijcamping op het resterende agrarische bedrijfsperceel. Een architect voor de woningen is nog niet bekend, maar het worden boerderij-achtige woningen met een lage goothoogte van maximaal 3,5 meter. De bestaande opslagfunctie ten behoeve van statische goederen blijft gehandhaafd. Over de toekomst van het perceel na deelname aan de warme sanering varkenshouderijen is in het najaar van 2020 uitvoerig overlegd door gemeente, provincie en initiatiefnemer. Het ontwerpbestemmingsplan 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 2 augustus tot en met maandag 13 september 2021. Tijdens deze periode zijn er 6 zienswijzen ingediend. Het plan is thans gereed om te worden vastgesteld. Achteraan zijn toegevoegd een impressie van de ontwikkeling en een luchtfoto ter oriëntatie.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Bgb De Zandleij 2012, 17e herziening (Waalwijkseweg 2) vaststellen en daarmee
 - de zienswijzen met de volgnummers 1 tot en met 4 en 6 ongegrond verklaren;
 - de zienswijze met volgnummer 5 deels gegrond, deels ongegrond verklaren;
 - de wijzigingen overnemen, zoals die zijn opgenomen in de bij dit voorstel gevoegde "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. Er is sprake van een in een stedenbouwkundig en functioneel opzicht verantwoorde invulling van het perceel in kwestie.

Het verdwijnen van een locatie voor intensieve veehouderij leidt sowieso tot milieuwinst. Er wordt bovendien een in stedenbouwkundig opzicht gewenst nieuw doorzicht gecreëerd tussen de beide nieuwe woningen en hetgeen resteert van het agrarische bedrijf. Door een lage goothoogte te eisen wordt recht gedaan aan de op deze plek gewenste verschijningsvorm van nieuwe woningen (boerderij-achtige lintbebouwing). De Waalwijkseweg is in de Tilburgse Omgevingsvisie aangewezen als lint waaraan nieuwe Ruimte-voor-ruimte (RvR) -woningen welkom zijn. E.e.a. strookt ook met provinciale regels, die ter plaatse zowel RvR-woningen als nieuwe woningen in het kader van de regeling kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties mogelijk maken. De boerderijcamping blijft binnen het agrarische bouwvlak en wordt landschappelijk ingepast.

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

Zie voor een uitgebreide bespreking van de ingekomen zienswijzen de bij dit raadsvoorstel gevoegde *Nota van zienswijzen en wijzigingen*. De provincie heeft tussentijds reeds aangegeven in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen. Omwonenden zijn vooral bang voor de vestiging van arbeidsmigranten op de boerderijcamping. Dit is echter niet de ambitie van initiatiefnemer en evenmin van de gemeente. Het plan maakt dit dan ook niet mogelijk.

Portefeuillehouder: Wethouder Van der Pol

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Xander de Boer

Voorafgaand aan de ontwerpfase heeft op 9 december 2020 is ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialoog een informatieavond gehouden bij initiatiefnemers aan Waalwijkseweg 2. Tijdens deze informatieavond is een toelichting gegeven op de aard en het doel van het bestemmingsplan. Tevens is de gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. Uit inkomende telefoontjes in de weken hierna is de gemeente gebleken dat niet alle omwonenden kunnen instemmen met (delen) van het plan. Tevens is naar aanleiding hiervan binnen een ruime(re) cirkel rondom het projectadres de bewonersbrief aangaande het ontwerpbestemmingsplan verspreid.

1.3. 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 (zie de als bijlage bij de plantoelichting gevoegde *Risico-inventarisatie en verantwoording groepsrisico*).

1.4. De maximaal toelaatbare geluidnormen worden niet overschreden.

Zie hiervoor de plantoelichting. De voorkeurgrenswaarden uit de Wet geluidhinder worden niet overal gehaald, maar dit is te ondervangen met een besluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden (binnen de wettelijke maxima hiervoor). Dit besluit is inmiddels door het college genomen.

2..1. Het kostenverhaal is op een andere wijze geregeld

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

3.1. Hiermee wordt een tijdswinst behaald van 2 tot 5 weken.

De provincie biedt deze mogelijkheid, waardoor de wettelijke wachttermijn van 6 weken na gewijzigde vaststelling niet hoeft te worden uitgezet.

Kosten en dekking

Met initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten en daardoor is het verhaal van kosten die de gemeente moet maken verzekerd. 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 en kan het uit oogpunt van de gemeente kostenneutraal worden uitgevoerd.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan maken we bekend in het Gemeentebled en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn. Indieners van een zienswijze krijgen persoonlijk bericht.

Bijlagen

1. Het ontwerpbestemmingsplan Bgb De Zandleij 2012, 17e herziening (Waalwijkseweg 2), bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting met bijlagen;
2. Nota van zienswijzen en wijzigingen;
3. Link naar [digitale \(ontwerp\)plan >>](#)

Tilburg, 12 oktober 2021

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



Impressie: ontwikkeling, eindbeeld. De weg waarop de bebouwing is georiënteerd is de Waalwijkseweg. Achter de bestaande woning en ter plaatse van het doorzicht de contouren van de bebouwing die wordt gesloopt.



Afbeelding: luchtfoto Waalwijkseweg 2 UDH (april 2020)

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

Besluit

1. Het bestemmingsplan Bgb De Zandleij 2012, 17e herziening (Waalwijkseweg 2) vast te stellen en daarmee
 - de zienswijzen met de volgnummers 1 tot en met 4 en 6 ongegrond te verklaren;
 - de zienswijze met volgnummer 5 deels gegrond, deels ongegrond te verklaren;
 - de wijzigingen over te nemen, zoals die zijn opgenomen in de bij dit voorstel gevoegde "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 1 november 2021.

de griffier,



plaatsvervangend voorzitter,

