

Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Bgb De Zandleij 2012, 18e herziening (Waalwijkseweg 10A)

Aanleiding

Aan de Waalwijkseweg 10A te Udenhout was een varkenshouderij gevestigd. In het kader van de zogenoemde *warme sanering varkenshouderijen* wordt de bedrijfsvoering beëindigd en om die reden is een planherziening nodig. Hiertoe is op 9 november 2020 een aanvraag om herziening van het bestemmingsplan ingediend. Aanvrager heeft hierbij aangegeven dat hij, naast het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering, een drietal Ruimte-voor-ruimte-woningen wil realiseren. Tevens wil hij een bestaande loods handhaven als opslagvoorziening annex timmerwerkplaats. Bureau Broeders is de architect voor de woningen. Een exact ontwerp is nog niet bekend, maar zeker is dat het drie woningen worden die georiënteerd zijn op een gezamenlijk erfje. Op verzoek van de gemeente komt - in het kader van de landschappelijke inpassing van het geheel - naast dit gezamenlijke erfje een wandelpad te liggen, dat in de toekomst de Waalwijkseweg verbindt met de kern Udenhout. Dit pad staat op kaart in het masterplan Pauwels en is een lang gekoesterde gemeentelijke wens. 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. De provincie heeft destijds en ook in het kader van het vooroverleg aangegeven in te stemmen met het plan. 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 22 november 2021 tot en met maandag 3 januari 2022. Tijdens deze periode zijn er 2 zienswijzen ingediend. Het plan is thans gereed om te worden vastgesteld. Achteraan is een impressie toegevoegd.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Bgb De Zandleij 2012, 18e herziening (Waalwijkseweg 10A) vaststellen en daarmee
 - de zienswijzen met de volgnummers 1 en 2 gegrond 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. De Waalwijkseweg is daarnaast in de Tilburgse Omgevingsvisie aangewezen als lint waaraan nieuwe Ruimte-voor-ruimte (RvR) - woningen welkom zijn en ook de provincie vindt dit een geschikte locatie voor een beperkt aantal RvR-woningen. Er wordt bovendien een (aanzet tot) een in stedenbouwkundig opzicht zeer gewenst nieuw wandelpad gecreëerd tussen de Waalwijkseweg en de kern Udenhout. Door de nieuwe woningen op een gezamenlijk erfje langs dit pad te oriënteren, wordt het gebruik van dit wandelpad aangemoedigd. Dit wandelpad is ingetekend in het masterplan Pauwels.

1.2. Het wettelijk verplichte vooroverleg en de omgevingsdialog zijn uitgevoerd.

Provincie en waterschap stemmen in met de ontwikkeling. Omwonenden hebben in januari 2021 een brief van initiatiefnemer ontvangen met uitleg over het plan en zijn in de gelegenheid gesteld om opmerkingen te maken. Hierop is alleen een reactie over het handhaven van een bestaande loods ingekomen. Initiatiefnemer handhaaft die loods, maar is wel bereid om maatregelen te nemen m.b.t. de landschappelijke inpassing ervan.

Portefeuillehouder: Wethouder Van der Pol

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Xander de Boer

Dezelfde omwonende heeft preventief een zienswijze ingediend over de landschappelijke inpassing van de loods in kwestie (zie hieronder), maar als dit in het vastgestelde plan goed wordt verankerd, zal hij zich niet verder verzetten tegen het plan. Het vorenstaande is gebleken uit contact tussen initiatiefnemer, gemeente en omwonende tijdens de termijn voor het indienen van zienswijzen.

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

Zie voor een uitgebreidere bespreking van de ingekomen zienswijzen de bij dit raadsvoorstel gevoegde *Nota van zienswijzen en wijzigingen*. Een omwonende vraagt om aandacht voor de landschappelijke inpassing van de bestaande en te handhaven loods en de provincie wijst er pro forma op dat de bouwtitels aanwezig moeten zijn vóór vaststelling van het plan. Aan beide zienswijzen wordt gehoor gegeven.

1.4. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

Het plan is beperkt qua impact, de paar benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd, zulks in overeenstemming met de standaardregels van de Tilburgse plansystematiek.

1.5. Er hoeven geen bomen te verdwijnen t.b.v. het plan.

De woningen worden opgericht ter plaatse van de gesloopte opstallen van de varkenshouderij. Bestaand groen blijft gehandhaafd en daar bovenop worden in overeenstemming met het landschappelijke inpassingsplan nieuwe landschapselementen gerealiseerd (bomen, hagen en een poel).

1.6. 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*).

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 met betrekking tot de inwerkingtreding van het plan een tijdswinst behaald van 2 tot 5 weken.

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 Gemeenteblad 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, 18e herziening (Waalwijkseweg 10A), bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting met bijlagen;
2. Nota van zienswijzen en wijzigingen;

3. Link naar het [digitale \(ontwerp\)plan >>](#)

Impressie: ontwikkeling, eindbeeld. De 3 nieuwe woningen liggen aan een gezamenlijk erfje, dat langs een nieuw wandelpad is geprojecteerd. Publiek (het wandelpad) en privé (de woningen met erfje) worden van elkaar gescheiden door een groenstrook met poel. Het wandelpad verbindt op termijn de Waalwijkseweg (linksonder) met de kern Udenhout en loopt verder in noordelijke richting.



Luchtfoto met pal achter de aanduiding Waalwijkseweg het bebouwingscluster in kwestie.

Tilburg, 25 januari 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;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

Besluit

1. Het bestemmingsplan Bgb De Zandleij 2012, 18e herziening (Waalwijkseweg 10A) vast te stellen en daarmee:
 - de zienswijzen met de volgnummers 1 en 2 gegrond 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 18 juli 2022,

de griffier,

de voorzitter,