



Raadsvoorstel bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 19e herziening (De Kuil 1G)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor het splitsen van een bouwperceel ten behoeve van de bouw van twee woningen op perceel Kuil 1G Udenhout. Het plangebied betreft kadastraal bekende percelen sectie F, nr. 6088 en 6089, plaatselijk bekend als perceel Kuil 1G. Op de verbeelding achteraan is de ligging van het plangebied te zien. Het plangebied wordt globaal begrensd door woningen in het noorden, oosten, zuiden en het westen. Achteraan is toegevoegd een overzicht van het plangebied.

Ten aanzien van dit verzoek hebben we eerder op 11 januari 2022 besloten de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan "Buitengebied De Zandleij 2012, 19e herziening (De Kuil 1G)" gewijzigd vast te stellen. Over dat raadsvoorstel heeft vervolgens op 21 februari 2022 een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden, waarbij zowel de initiatiefnemer als omwonenden hebben ingesproken bij de gemeenteraad. Naar aanleiding daarvan zijn de initiatiefnemer en omwonenden nogmaals in overleg gegaan over het plan en is overeenstemming bereikt. Het raadsvoorstel stond ter besluitvorming geagendeerd voor de raadsvergadering van 10 maart 2022. In aanloop naar die raadsvergadering is getracht de bereikte overeenstemming middels een amendement mogelijk te maken. Echter omwille van een ordentelijke besluitvorming is het raadsvoorstel via een ordevoorstel door de raad van de agenda gehaald. Gelijktijdig heeft de raad het college verzocht een nieuw raadsvoorstel voor te leggen tijdens de hamerraad van 11 april 2022, met daarin verwerkt de wijzigingen naar aanleiding van de bereikte overeenstemming. Een en ander is in onderhavig raadsvoorstel en bijbehorende bijlagen verwerkt.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied De Zandleij 2012, 19e herziening (De Kuil 1G)', dat de bouw van twee woningen mogelijk maakt, gewijzigd vaststellen en daarbij:
 - de ingebrachte zienswijzen met nummer 1,2,4 en 6 ongegrond verklaren;
 - de ingebrachte zienswijzen met nummer 3,5 deels gegrond en deels ongegrond verklaren;
 - de wijzigingen vaststellen conform bijlage 4 - Staat van 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 plan is stedenbouwkundig inpasbaar.

Op 10 maart 2022 is over het voorliggende plan een nieuw stedenbouwkundig advies ingewonnen. Dit aangezien de initiatiefnemer en omwonenden verzocht hadden om enkele stedenbouwkundige wijzigingen in het plan door te voeren. Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar in de omgeving. In dit plan wordt een diep bouwkaavel opgesplitst in twee kavels voor de bouw van twee vrijstaande woningen. De nieuwe kavels zijn weliswaar kleiner dan de omliggende percelen, maar ruim genoeg voor twee vrijstaande woningen.

Bij de opzet van het plan is rekening gehouden met de stedenbouwkundige principes van het plan uit 2004. De voorste woning voegt zich qua positie, bouwmassa en beeldkwaliteit in de voorste bebouwingslijn aan de Kuil. Deze woning kent een traditionele dorpse architectuur, waarvan de kopse kant gericht is naar de Kuil. De achterste woning wordt kort achter deze woning gebouwd en sluit aan bij het bebouwingsprincipe van twee bouwlijnen.

Bij dit plan zijn in afwijking van de stedenbouwkundige principes van het plan uit 2004 een afwijkende maximum goot- en bouwhoogte voorgesteld ten aanzien van woning 2, daarnaast is een andere nokrichting



voorgesteld voor deze woning en zijn de maximum bouw mogelijkheden voor het bouwen van bijgebouwen aangepast.

De voorgestelde wijzigingen wijken af van de stedenbouwkundige principes van het plan uit 2004 maar vinden wij ruimtelijk gezien nog wel passend binnen de gewenste dorps en landelijke uitstraling van het gebied. Daarnaast hebben deze afwijkingen van het plan uit 2004 geen tot weinig gevolgen voor het straatbeeld en het bebouwingspatroon van de Kuil.

1.2. Het plan betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling, welke een bijdrage levert aan het behalen van de gemeentelijke woningbouwopgave. Met name wat betreft het leveren van een bijdrage in de opgave van vrijstaande woningen, in een dorps woonmilieu.

Het ruimtelijk overheidsbeleid is gericht op efficiënt ruimtegebruik. Hiermee wordt beoogd de groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Bij het zoeken naar ruimte voor bijvoorbeeld woningbouw, dienen de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo veel mogelijk benut te worden. Het accent moet liggen op inbreiden en herstructureren.

Voorliggend plan voorziet in efficiënt ruimtelijkgebruik gelet op dat het plan een inbreiding betreft binnen de bebouwde kom, 'het stedelijk gebied' van Udenhout. Het plan draagt bij aan gemeentelijke woningbouwopgave en voldoet het aan de beleidsdoelen-Wonen in de WoonVisie en de Woonagenda 2020-2025, met name wat betreft het leveren van een bijdrage in de opgave vrijstaande woning in een dorps woonmilieu.

1.3. Het plan voorziet in de parkeerbehoefte en leidt niet tot parkeerdruk.

Het plan kent door de bouw van een extra woning een zeer beperkte verkeersgeneratie welke geen problemen oplevert voor het verkeer op de Kuil. Het aantal vereiste parkeerplaatsen wordt op eigen terrein opgelost. In de regels van het bestemmingsplan is middels artikel 10.3 'parkeerregeling' geborgd dat in voldoende mate parkeergelegenheid wordt voorzien.

1.4. De omgevingsdialoog is doorlopen en heeft geleid tot aanpassingen.

De initiatiefnemer stelt dat op 16 maart 2021 ter uitvoering van de "Richtlijn Omgevingsdialoog" de omgeving via een bewonersbrief geïnformeerd is over het toekomstige bouwplan en de gelegenheid gegeven is om een reactie te geven op het plan. Uit het verslag over de omgevingsdialoog van de initiatiefnemer blijkt dat alle direct omwonenden een reactie hebben gegeven. De omwonenden stonden zeer negatief tegenover het plan. Aangegeven is door de omwonenden dat ze eerder over het plan geïnformeerd hadden willen worden door de initiatiefnemer. Zorgen zijn kenbaar gemaakt over mogelijke waardevermindering van hun woningen, over mogelijke geluidsoverlast, verkeershinder en verminderde privacy door toedoen van het plan. Daarnaast hebben de omwonenden als reactie gegeven van mening te zijn dat het plan afbreuk doet aan de omgeving door vermindering van de ruimtelijke beleving, uitstraling en het exclusieve karakter van de omgeving. Deze reacties op het plan in het kader van de omgevingsdialoog hebben in eerste instantie niet geleid tot een aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan.

Tijdens de informatiebijeenkomst bij de raad over het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn de omwonenden en initiatiefnemer gehoord en verzocht om nogmaals in dialoog met elkaar te gaan en te onderzoeken of een acceptabel plan voor beide partijen mogelijk is. Dit verzoek van de raad heeft geleid tot een aantal stedenbouwkundige wijzigingen aan het plan waarin zowel de initiatiefnemer als de omwonenden zich kunnen vinden.

1.5. De ingebrachte zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond en leiden tot aanpassing van het plan.

De ingebrachte zienswijzen hebben betrekking op de onderwerpen: uitzicht, privacy, hinder, geluidsoverlast, beeldkwaliteit, stedenbouwkundige inpassing, provinciaal beleid, belangenafweging, planvoorbereiding, omgevingsdialoog, ongelijke behandeling en willekeur, planschade, verkeer, parkeren en erfdiensbaarheid. Voor een volledig overzicht van de zienswijzen en de beoordeling daarvan wordt verwezen naar bijlage 3 - Nota van zienswijzen.

1.6. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog en de zienswijzen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Als er na de ontwerpfase wijzigingen worden aangebracht op de verbeelding of in de regels van het ontwerpbestemmingsplan, dan moet het plan gewijzigd worden vastgesteld. In bijlage 4 - Staat van wijzigingen zijn de te wijzigen onderdelen opgenomen. De belangrijkste wijzigingen in het plan hebben betrekking op de woning in de tweede lijn. Bij deze woning is het bouwvlak naar een planologisch gunstigere locatie verplaatst, is de nokrichting aangepast, is de maximum bouwhoogte beperkt tot 6,5 meter en is de maximum goothoogte gewijzigd tot 4 meter.

1.7. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van 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.

1.8. Er is een hogere waarde vastgesteld voor wegverkeerslawaai.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai wordt overschreden ter plaatse van gevel van de woning aan de Kuil. De maximaal optredende geluidbelasting bedraagt 56 dB. Op grond van het bepaalde in artikel 110a van de Wet geluidhinder heeft het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde vastgesteld. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 56 dB. Aangezien het niet mogelijk is om de geluidbelasting terug te brengen tot onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde, heeft het college een hogere waarde vastgesteld van 56 dB. Het gemeentelijk geluidbeleid is van toepassing.

2.1. Het kostenverhaal is op andere wijze verzekerd.

Vaststelling van een exploitatieplan is niet vereist, omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, zoals vermeld onder 'Kosten en dekking'.

3.1. Vervroegde bekendmaking kan een tijdswinst opleveren van enkele weken.

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeente formeel zes weken wachten met de terinzagelegging van het vastgestelde plan om de provincie de gelegenheid te geven kennis te nemen van de wijzigingen. Aangezien in dit geval geen provinciale belangen aan de orde zijn, kan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant om vervroegde bekendmaking worden gevraagd. Dit kan een tijdswinst opleveren van ongeveer twee tot vijf weken.

Kosten en dekking

Ten behoeve van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten heeft de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst en een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan (in ontwerp) vast te stellen. 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 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. Als er geen beroep wordt ingesteld en geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, wordt het besluit in juni-juli 2022 onherroepelijk.

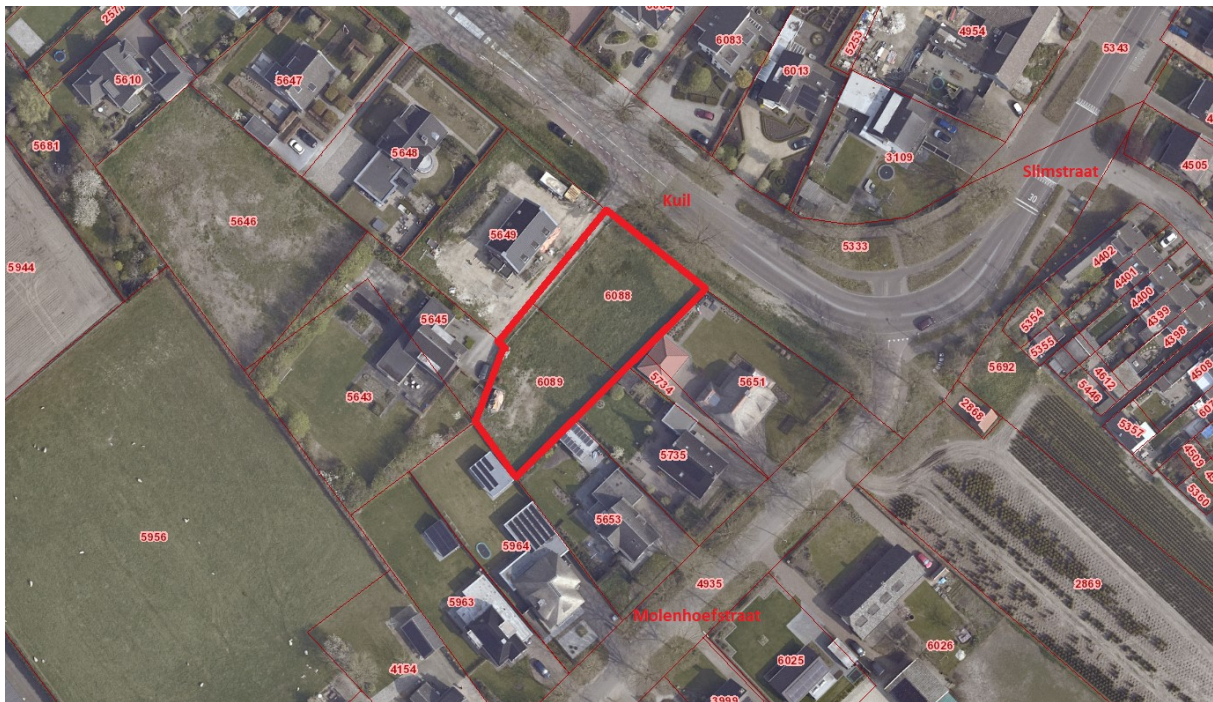
Bijlagen

1. bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 19e herziening (De Kuil 1G)
2. verslag omgevingsdialoog
3. Nota van zienswijzen
4. Staat van wijzigingen

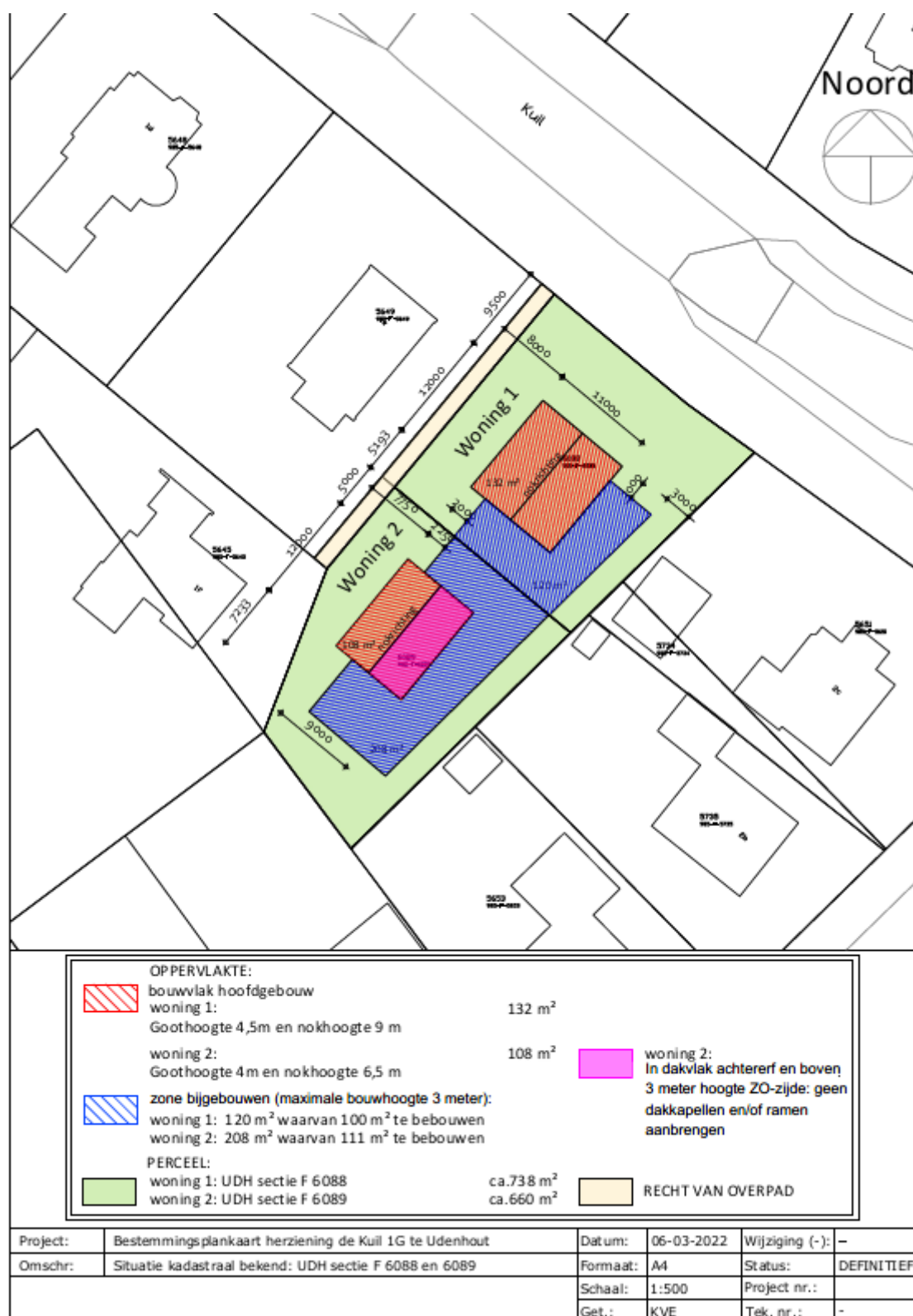
Link naar het [bestemmingsplan >>](#)

Tilburg, 29 maart 2022

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



Figuur 1 Plangebied bestemmingsplanherziening



Figuur 2 Sfeerimpressie – situatietekening nieuwbouw bestemmingsplan Kuil 1G Udenhout



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, 19e herziening (De Kuil 1G)', dat de bouw van twee woningen mogelijk maakt, gewijzigd vast te stellen en daarbij:
 - de ingebrachte zienswijzen met nummer 1,2,4 en 6 ongegrond te verklaren;
 - de ingebrachte zienswijzen met nummer 3,5 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
 - de wijzigingen vast te stellen conform bijlage 4 - Staat van 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 11 april 2022.

de griffier,

voorzitter,