

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 8e herziening (Schoorstraat Vincentius)

Aanleiding

Door V.O.F.- Udenhout Vincentius (hierna: de ontwikkelaar) is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de restauratie en herontwikkeling van Vincentius aan Schoorstraat 2a te Udenhout naar woningen. De ontwerpbouwtekeningen zijn opgesteld door de architecten Hilberink-Bosch en Molenaar & Co. De monumentale watertoren boven het centrale entreegebouw zal worden omgevormd tot een faunatoren ten behoeve van gebouw bewonende diersoorten. Dit kunnen verblijven zijn voor verschillende vleermuissoorten, maar mogelijk ook voor gierzwaluwen, uilensoorten en diverse insecten.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 8e herziening (Schoorstraat Vincentius) gewijzigd vaststellen, waarmee de bouw van 94 woningen mogelijk wordt gemaakt, en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
 - de wijzigingen vast te stellen conform bijlage 1 – Staat van wijzigingen
2. geen exploitatieplan vaststellen;
3. de Crisis- en herstelwet van toepassing verklaren op dit plan;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1.1. Het plan zorgt voor een goede invulling van een monumentaal pand die passend is in het beschermd dorpsgezicht.

In het nieuwe plan is rekening gehouden met de waarden en kwaliteiten van het monument en inpassing in het beschermde dorpsgezicht. Het Rijksmonument staat al geruime tijd leeg.

Met dit plan wordt niet alleen een langdurig leegstaand rijksmonument gerestaureerd en toekomstbestendig herbestemd. Ook worden met dit initiatief de twee flankerende en niet als monument beschermde vleugels behouden en herbestemd.

Bij de architectuur en materialen van de beoogde nieuwbouw is aansluiting gezocht bij die van hoofdgebouw en zijvleugels. Door de oriëntatie te draaien ten opzichte van de bestaande volumes ontstaat de mogelijkheid om doorzichten naar de achterliggende terreinen te maken en gelijktijdig door de toepassing van beplanting een duidelijk ruimtelijk verschil tussen oud en nieuw te maken. Bij de positionering van de nieuwbouw is maximaal rekening gehouden met de bestaande zichtlijnen. De afstand van de nieuwbouw ten opzichte van andere waardevolle bebouwing aan de Schoorstraat is zo groot dat hiervoor geen negatieve effecten zijn. Oud en nieuw zullen op een harmonieuze wijze visueel samen gaan.

Met de gekozen opzet blijft het entreegebouw het hart van een ensemble van grootschalige gebouwen en wordt het complex toegankelijker en wordt het gehele terrein beter verbonden met het dorp. Doelstelling is om de introverte zorginstelling om te vormen naar een geïntegreerde woonomgeving. Huize Vincentius is een grootschalig en markant complex aan de noordelijke rand van de kern van Udenhout. Het complex is in verschillende fasen gebouwd in de jaren '20 en '30 van de 20e eeuw. Door de schaal en architectuurstijl (Amsterdamse School) was Huize Vincentius vanaf de bouw een baken in deze omgeving.

De Omgevingscommissie is blij met het plan. Er is een goede balans gevonden tussen behoud, hergebruik en vernieuwing.

1.2. Het plan zorgt voor de toevoeging van extra woningen in Udenhout.

Het plan betreft de herontwikkeling van een gedeelte van het veel grotere (voormalige) Vincentiusterrein. Binnen de bestaande contouren van het rijksmonumentale hoofdgebouw en de beeldbepalende linker- en rechtervleugel zullen woningen worden gerealiseerd. De twee meest oostelijke paviljoens zullen worden gesloopt. Op de oost- en westzijde van het terrein van Vincentius worden vrijstaande appartementengebouwen opgericht. In totaal worden 94 woningen gerealiseerd: 13 grondgebonden koopwoningen, 31 sociale huurappartementen en 50 koopappartementen. In het centrale entreegebouw van het Rijksmonument worden 28 appartementen gerealiseerd variërend in oppervlakte van ca 50 tot ca 200 m2 gebruiksoppervlakte (gbo). De twee symmetrische (zij)vleugels aan het centrale entreegebouw worden omgebouwd tot grondgebonden woningen. In de westelijke zijvleugel is plaats voor 7 grondgebonden woningen en in de oostelijke zijvleugel is plaats voor 6 grondgebonden woningen. In het vrijstaande linkse appartementengebouw komen 31 sociale huurappartementen variërend in grootte van ca 55 tot ca 75 m2 gbo. In het vrijstaande rechtse appartementengebouw worden 22 koopappartementen gerealiseerd variërend in grootte van ca 80 tot ca 115 m2 gbo.

In het akkoord 2022-2026 'Meer voor elkaar' staat dat op gemeentelijk schaalniveau bij bouw wordt ingezet op minimaal 35% sociale huur en lage middenhuur, te bouwen door de woningcorporaties, en dat gestreefd wordt naar minimaal 10% particuliere middenhuur. Voor de gemeente als geheel wordt aan deze percentages vastgehouden, maar per gebied kunnen er verschillen zijn. Op basis van een jaarlijkse monitor wordt waar nodig bijgestuurd. Dit bestemmingsplan gaat uit van 31 sociale huurappartementen en daarmee is ongeveer 33% van het programma voor de sociale huurmarkt bestemd. Van de 31 sociale huurwoningen zijn 20 appartementen onder de lage aftoppingsgrens bestemd en 11 onder de liberalisatiegrens.

1.3. Bij de planvorming wordt rekening gehouden met het bomenbeleid van de gemeente. Er worden bomen gekapt en het aanplanten nieuwe bomen is gewaarborgd.

Volgens de boomwaarde zoneringskaart (bwz) bevinden zich aan de rand van het plangebied op het terrein van Vincentius een groot aantal beschermwaardige bomen waarvan de contour van 15m gedeeltelijk over openbaar gebied ligt. Binnen het plangebied staan geen beschermwaardige bomen volgens de bwz. De bomen die behouden moeten worden zijn in beeld gebracht.

Door de ontwikkelaar is voor de bestaande bomen op het perceel een bomeneffectanalyse (BEA) uitgevoerd. Uit de BEA blijkt dat 37 bomen moeten worden gekapt als gevolg van ruimtelijk beslag en of door de gemeente gestelde grens in kwaliteit (bomen met een onvoldoende/slechte kwaliteit worden vervangen). Voor deze bomen wordt een kapvergunning aangevraagd en is een waardebeoordeling gedaan volgens de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging van Taxateurs van Bomen. In overleg met de gemeente is besloten dat de ontwikkelaar 52 nieuwe bomen aanplant. Om de aanplant van de nieuwe bomen juridisch te borgen is in de regels van het bestemmingsplan een 'voorwaardelijke verplichting boomcompensatie' opgenomen. In de anterieure overeenkomst is verder bepaald dat nadere uitwerking van het inrichtingsplan voor het parkeerterrein en overige buitenruimte (waarin o.a. boomsoorten worden bepaald) moet plaats vinden op basis van de uitgangspunten in het door de omgevingscommissie goedgekeurde schetsontwerp d.d. 17 maart 2021 en in overleg met de landschapsarchitect van de gemeente.

1.4. Voor het plan is een onherroepelijke Wet natuurbescherming-vergunning verleend.

Voor de voorliggende ontwikkeling is een vergunning Wet natuurbescherming aangevraagd bij de provincie, die op 6 april 2022 is verleend. Ook de depositie van stikstof, die belicht is in het stikstof depositieonderzoek dat deel uitmaakt van het voorliggend bestemmingsplan, is hierbij beoordeeld. In de verleende vergunning wordt geconcludeerd dat de aangevraagde activiteit, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, geen significante gevolgen kan hebben voor de Natura 2000-gebieden 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen', 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' en 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek'. Omdat er tegen de vergunning geen beroep is ingesteld is de vergunning Wet natuurbescherming onherroepelijk en kan hiervan gebruik gemaakt worden.

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

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de Nota 'Parkeernormen Tilburg 2017'. Uit de berekening blijkt dat 135 parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de Nota 'Parkeernormen Tilburg 2017'.

1.6. Vooroverleg tussen ontwikkelaar, gemeente en Waterschap De Dommel geeft geen aanleiding om van het plan af te zien.

In verband met het aanleggen van de waterretentie en de haalbaarheid van het plan voor wat betreft de grondwaterstand binnen het plangebied is intensief overleg gepleegd tussen ontwikkelaar, gemeente en Waterschap De Dommel. Vanuit het waterschap is aangegeven dat de vlakbij gelegen Natte Natuurparel (NNP) De Brand West qua waterhuishouding op orde is (geen vernattingsopgave), en dus zal dit het toekomstige grondwaterpeil niet beïnvloeden.

1.7. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

De locatie ligt binnen het invloedgebied van de spoorlijn Tilburg – Vught/Den Bosch. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. De Brandweer Midden -en West-Brabant heeft advies uitgebracht. De relevante onderdelen uit het advies zijn verwerkt in de verantwoording.

1.8. De ontwikkelaar heeft de omgevingsdialoog gevoerd. De reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

De ontwikkelaar geeft aan dat deze op 16 februari 2022 voor de omgeving een informatiebijeenkomst heeft georganiseerd in de kapel aan de achterzijde van het hoofdgebouw aan de Schoorstraat 2A. Daarnaast is de mogelijkheid geboden om tot en met 6 maart schriftelijke reacties door te geven. Vragen die tijdens de omgevingsdialoog gesteld zijn gingen vooral over: parkeren, uitzicht, planontwikkeling, planning en verkoopprijzen. Voor de reactie op de vragen wordt verwezen naar de bijlage 'Omgevingsdialoog' zoals opgenomen bij de toelichting. De eigenaar van Landgoed De Strijdhoeve heeft op 24 februari 2022 per mail zorg uitgesproken over de ontwikkelingen en mogelijke impact op het landgoed. Er is geprobeerd een overleg tot stand te brengen tussen de ontwikkelaar en de eigenaar van het landgoed, maar dit is niet gelukt omdat de eigenaar niet op het verzoek om overleg vanuit de ontwikkelaar is ingegaan. Daarom heeft de ontwikkelaar op 15 juli 2022 per mail gereageerd. De mail met bijlagen waarbij het zicht op en vanaf Landgoed De Strijdhoeve zijn gevisualiseerd, zijn aan de bijlage 'Omgevingsdialoog' toegevoegd.

Brabants Landschap en Natuurmonumenten hebben naar aanleiding van de uitnodiging te kennen gegeven geen behoefte te hebben aan een nadere toelichting of overleg, omdat de plannen geen effect hebben op hun gebieden. Voor de Dorpsraad is op 9 juni 2022 een presentatie van de plannen gehouden. De reactie van de Dorpsraad was positief, er werd wel aandacht gevraagd voor het realiseren van huur in de vrije sector. Aangegeven werd dat dit niet in de plannen is voorzien.

1.9. Er zijn gedurende de periode van terinzagelegging zijn 10 zienswijzen ingediend. Deze leiden niet tot aanpassing van het plan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 2 januari 2023 tot en met 13 februari 2023. Er zijn 10 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op het geen rekening houden met het beschermd dorpsgezicht, afbreuk doen aan de waarden van het gebied, stikstofrapport, aantasting privacy, vrees voor inkijk, vrees voor parkeer- en verkeersoverlast. Bij de planontwikkeling is uitgebreid rekening gehouden met het beschermd dorpsgezicht en de waarden van het gebied. Door het plan wordt het bestaande brede bebouwingsfront doorbroken waardoor zichtlijnen naar achteren ontstaan, er is voor dit project een vergunning Wet natuurbescherming afgegeven door de provincie en die vergunning is onherroepelijk, er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en de toename van het verkeer is beperkt. De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het plan. De realisering van dit plan is van groot belang voor behoud van het monument en om een forse bijdrage te leveren in leniging van de woningbehoefte voor Udenhout.

1.10. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld omdat er 1 sociale woning extra gerealiseerd wordt.

In het plan is een appartementengebouw voorzien ten behoeve van sociale woningbouw. Er heeft overleg met TBV wonen plaatsgevonden en de conclusie hieruit is dat er een extra appartement in dit gebouw is voorzien waarmee het aantal sociale huurwoningen op 31 komt en het totaal aantal woningen in het plan op 94. Hiermee is een oplossing gevonden voor het resterende financiële tekort op dit plandeel en dit is voor de volkshuisvestingsopgave in Udenhout een welkome toevoeging. Deze extra woning leidt tot aanpassing van de verbeelding en de regels.

2.1. Het kostenverhaal is op andere wijze verzekerd.

Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten, o.a. voor het verhaal van de bijdrage aan de Fonds Stedelijke Ontwikkeling, en er is een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. Het kostenverhaal is zodoende anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan vast te stellen. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar.

3.1. Door toepassing van de Crisis- en Herstelwet wordt de verdere procedure versneld.

De Crisis- en Herstelwet is van toepassing omdat het plan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt. Toepassing van de Crisis- en Herstelwet heeft o.a. tot gevolg dat alle beroepsgronden direct in het beroepsschrift moeten worden opgenomen. Het beroep wordt niet ontvankelijk verklaard, als binnen de termijn geen gronden zijn ingediend. Daarbij kunnen beroepsgronden niet meer kunnen worden aangevuld na afloop van de beroepstermijn. Dit leidt tot versnelling van een mogelijke beroepsprocedure.

4.1. 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 twee tot vijf weken.

Kosten en dekking

Ten behoeve van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten heeft de initiatiefnemer leges betaald.

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 september 2023 onherroepelijk.

Bij de planning wordt rekening gehouden met besluitvorming van de gemeenteraad op 6 juli 2023. Bij uitstel van besluitvorming zijn er twee risico's:

1. Het project heeft een vergunning Wet natuurbescherming gekregen die afloopt op 1 april 2027. Dat betekent dat vóór die termijn de bouw gerealiseerd moet zijn.
2. Het project heeft een subsidie gekregen voor herstel van het Rijksmonument. Dit moet vóór 31 december 2025 gerestaureerd zijn.

Indien uitstel van besluitvorming plaatsvindt, is het moeilijk de planning te halen.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 8e herziening (Schoorstraat Vincentius).
- [Link](#) naar digitaal plan



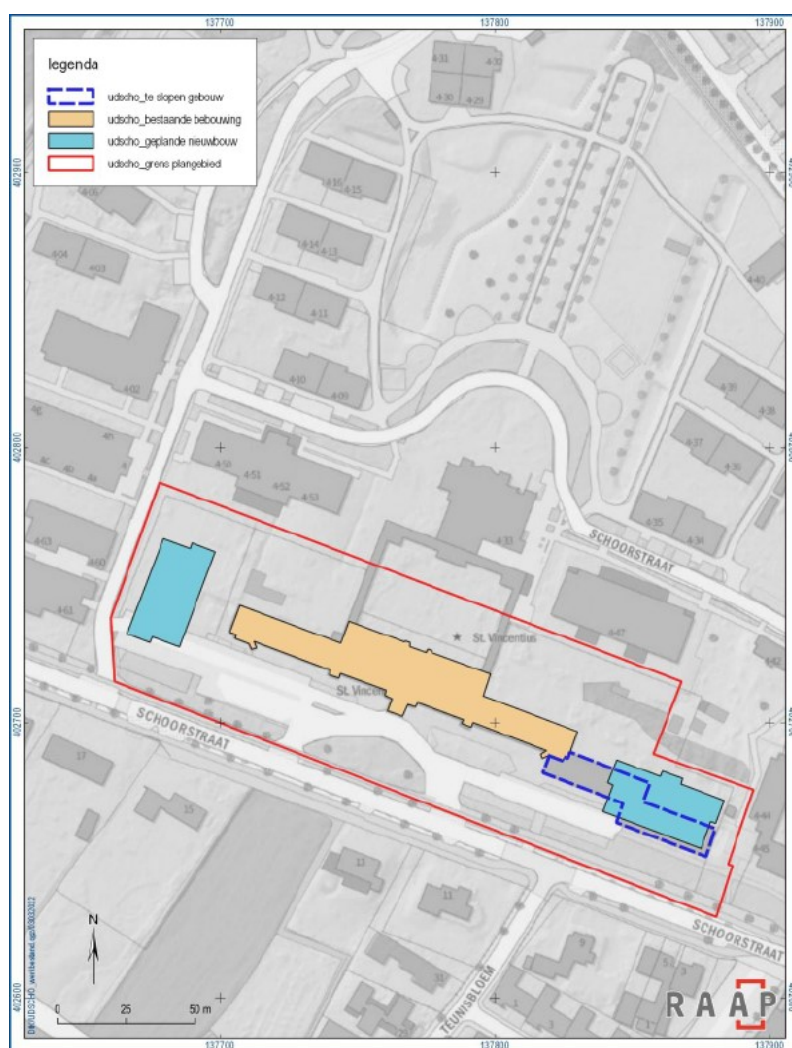
Situatie plangebied Udenhout



Luchtfoto plangebied



Foto gebouw 1945



Plangebied herinrichting (stippellijn: te slopen gebouwen)



Impressie gebouwen nieuwe situatie



Tilburg, 18 april 2023

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

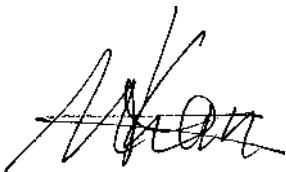
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. het bestemmingsplan Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 8e herziening (Schoorstraat Vincentius) gewijzigd vast te stellen, waarmee de bouw van 94 woningen mogelijk wordt gemaakt, en daarmee:
 - de ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
 - de wijzigingen vast te stellen conform bijlage 1 – Staat van wijzigingen
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op dit plan;
4. 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 2023

de griffier,



voorzitter,

