

Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 21e herziening (Houtsestraat 5)

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 21^e herziening (Houtsestraat 5) heeft van 1 augustus 2022 t/m 12 september 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan ziet op functiewijziging van het agrarisch bouwvlak Houtsestraat 5 in Udenhout naar een woonbestemming. Alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesaneerd. Vanwege een onpraktische verkaveling wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning na de herbestemming in meer oostelijke richting herbouwd. Met deze ontwikkeling schuift ook de woonbestemming van Houtsestraat 4 in oostelijke richting op en verandert van vorm.



Luchtfoto met plangebied

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

In de Omgevingsvisie Tilburg 2040 staat dat ruimte geboden wordt aan initiatieven in het buitengebied, waardoor menging van functies plaatsvindt en de vitaliteit van het landschap versterkt kan worden. Het omzetten van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoning past daarbij.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied De Zandleij 2012, 21e herziening (Houtsestraat 5)' vaststellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Het slopen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing voorkomt verloedering in het buitengebied.

Op het voormalig agrarisch bouwvlak Houtsestraat 5 wordt ca. 600m² voormalige bedrijfsbebouwing van het akkerbouwbedrijf, alsook de voormalige bedrijfswoning, gesloopt. Deze gebouwen zijn niet meer herbruikbaar.

Portefeuillehouder: Wethouder Van der Pol

Behandelend ambtenaar: Ruimte, D. Nas

Ten behoeve van de woonbestemming wordt een nieuwe woning opgericht. De oude bedrijfswoning wordt gesloopt zodra de nieuwe woning klaar is. Via regels in het bestemmingsplan (een voorwaardelijke verplichting) wordt geborgd dat deze sloop binnen 6 maanden na het gereedkomen van de nieuwe woning plaatsvindt.

1.2. Het saneren en herbestemmen van het voormalig agrarisch bedrijf Houtsestraat 5 leidt tot een verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke situatie

In de huidige situatie steekt de woonbestemming van nummer 4 haaks in op het agrarisch bouwvlak van nummer 5. De agrarische bedrijfswoning van nummer 5 steekt op zijn beurt haaks in de naastgelegen woonbestemming van nummer 6. Dit is in onderstaande afbeeldingen te zien.

Door deze situering is herbouw van de agrarische bedrijfswoning (als burgerwoning) op dezelfde plek niet voor de hand liggend. Beter is een situering in meer oostelijke richting: dan is er plek voor een privétuin en kan de burgerwoning goed landschappelijk ingepast worden. Daarnaast is er sprake van landschappelijke kwaliteitswinst door de verkleining van het agrarisch bouwvlak met de bijbehorende bouw mogelijkheden.



Uitsnede huidige bestemmingsplan met huisnummers (nr. 5: agrarisch bouwvlak, nr. 4: woonbestemming)



Uitsnede beoogde situatie: twee woonbestemmingen

Om de beoogde situering van de te herbouwen woning Houtsestraat 5 mogelijk te maken, moet de woonbestemming van nummer 4 ook van vorm veranderen. Ook dit is wenselijk, omdat de tuin nu in een spitse langgerekte vorm parallel aan de Houtsestraat ligt. Door de vormwijziging krijgt ook deze woonbestemming een meer logische vorm. Het bouwvlak binnen de woonbestemming van nummer 4 schuift ca. 6 meter naar het noorden, om in de toekomst een eventueel bijgebouw wat meer ruimte te geven. Tussen de bouwvlakken Houtsestraat 4 en 5 blijft ca. 30 meter ruimte over, waardoor een zicht op het achterliggend landschap mogelijk is.

1.3. Aan alle wettelijke voorwaarden en vereisten wordt voldaan en de omgevingsdialoog is goed gevoerd

Het bestemmingsplan voldoet aan de geldende regelgeving en heeft de wettelijk vastgestelde ruimtelijke procedure gevolgd. Hieronder valt onder meer de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Het plan heeft van 1 augustus t/m 12 september voor iedereen ter visie gelegen; Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Naast de formele inzagetermijn is de directe omgeving ook in een eerder stadium schriftelijk benaderd in het kader van de omgevingsdialoog.

1.4. De benodigde grondtransacties hebben plaatsgevonden.

Voor de situering van de nieuwe woonbestemming Houtsestraat 5 en de vormverandering van de woonbestemming Houtsestraat 4 was de inbreng van een gemeentelijk pad nodig. Dat pad werd door Enexis gebruikt als toegangspad naar een trafohuisje. Onder het pad liggen kabels van Enexis in de grond. Toen het

ontwerpbestemmingsplan ter visie werd gelegd, was het aannemelijk dat de benodigde grondtransacties snel tot stand zouden komen. Ook was er een bevestiging dat Enexis akkoord is met het verleggen van hun toegangspad naar een andere plek. In onderstaande afbeelding is de situering van het pad, het trafohuisje en de nieuwe inrit te zien.

Om zeker te stellen dat het bestemmingsplan uitvoerbaar zou zijn, besloot het college bij de besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan om het plan pas aan de raad aan te bieden, zodra verzekerd zou zijn dat de benodigde grondtransacties plaats hadden gevonden. Aan deze voorwaarde is inmiddels voldaan.



Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in het digitaal gemeenteblad. In de kennisgeving staat hoe het plan in kan worden gezien en hoe eventueel beroep kan worden ingediend bij de Raad van State. Daarvoor wordt het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Bijlagen

Link naar het [Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 21e herziening \(Houtsestraat 5\)](#)

Ter inzage gelegde stukken

N.v.t.

Tilburg, 17 januari 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 'Buitengebied De Zandleij 2012, 21e herziening (Houtsestraat 5)' vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 februari 2023.

de griffier,

voorzitter,