

Voorblad

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 22e herziening (Groenstraat 98)

Datum college:	18 juni 2024
Portefeuillehouder:	Bas van der Pol
Afdeling:	Ruimte
Behandelend ambtenaar:	M. van Luffelen

Samenvatting

Aanvraag voor de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied De Zandleij 2012' voor twee nieuw te realiseren wooneenheden – in de vorm van een langgevelboerderij – en de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Groenstraat 98 in Udenhout. Het voorliggende plan past hierdoor goed binnen de bestaande bebouwingsstructuur van het buurtschap 't Endeke, omdat de bebouwing in het buurtschap namelijk in hoofdzaak gevormd wordt door langgevelboerderijen aan de weg. Bij dit plan wordt een schuur aan de weg en achter op het perceel gesloopt. Eén schuur (met een omvang van circa 535 m²) blijft als bijgebouw bij de woning op het westelijke perceel behouden voor het onderhoud en behoud van het omliggende landschap. Omdat deze schuur nog in zeer goede staat is, is deze uitermate geschikt om de machines en andersoortige materialen nodig zijn fatsoenlijk te kunnen bergen. Tevens is al behoorlijk geïnvesteerd in deze schuur door het aanleggen van zonnepanelen en zijn de vloer en het dak van de schuur helemaal vernieuwd.

Collegebesluit

Het college stelt de raad voor het bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 22e herziening (Groenstraat 98) dat de realisatie van twee nieuwe wooneenheden en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk maakt gewijzigd vast te stellen en daarmee:

- de ingebrachte zienswijze met nummers 1 en 2 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- de wijzigingen vast te stellen conform bijlage 3 - Staat van wijzigingen.

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 22e herziening (Groenstraat 98)

Aanleiding

Er is een aanvraag voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012 ingediend voor de Groenstraat 98 te Udenhout voor twee nieuw te realiseren wooneenheden - in de vorm van een langgevelboerderij - waarbij er circa 1.136 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Het voorliggende plan past hierdoor goed binnen de bestaande bebouwingsstructuur van het buurtschap 't Endeke, omdat de bebouwing in het buurtschap namelijk in hoofdzaak gevormd wordt door langgevelboerderijen aan de weg. Bij dit plan wordt een schuur aan de weg en achter op het perceel gesloopt. Eén schuur (met een omvang van circa 535 m²) blijft als bijgebouw bij de woning op het westelijke perceel behouden voor het onderhoud en behoud van het omliggende landschap. Omdat deze schuur nog in zeer goede staat is, is deze uitermate geschikt om de machines en andersoortige materialen nodig zijn fatsoenlijk te kunnen bergen. Tevens is al behoorlijk geïnvesteerd in deze schuur door het aanleggen van zonnepanelen en zijn de vloer en het dak van de schuur helemaal vernieuwd. Daarnaast zal er in en rondom de planlocatie geïnvesteerd worden in een natuurontwikkeling dat het bestaande landschap versterkt en goede aansluiting heeft op het nabijgelegen Natuur Netwerk Brabant. De bestemming ter plaatse wordt hiermee omgezet van bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' naar deels 'Wonen – Buitengebied', deels 'Agrarisch met waarden' en deels 'Natuur'. De bestaande bedrijfswoning zal worden voortgezet als burgerwoning. Achteraan deze nota is een luchtfoto toegevoegd.

Beoogd effect

Het bieden van ruimte aan initiatieven in het buitengebied, waardoor menging van functies plaatsvindt en de vitaliteit van het landschap versterkt kan worden, zoals gesteld wordt in de Omgevingsvisie Tilburg 2040.

Voorstel

Het bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 22e herziening (Groenstraat 98) dat de realisatie van twee nieuwe wooneenheden en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk maakt gewijzigd vaststellen en daarmee:

- de ingebrachte zienswijze met nummers 1 en 2 deels gegrond en deels ongegrond verklaren;
- de wijzigingen vaststellen conform bijlage 3 - Staat van wijzigingen.

Argumenten

1. Het plan sluit aan bij de bebouwing van het buurtschap 't Endeke en wordt op een passende manier ingericht. Het voorliggende plan voegt zich in de kenmerkende bebouwingsstructuur van het buurtschap 't Endeke. De bebouwing in het buurtschap wordt in hoofdzaak gevormd door langgevelboerderijen aan de weg. Bij dit plan wordt een schuur aan de weg en achter op het perceel gesloopt en wordt een nieuw te realiseren langgevelboerderij (met twee wooneenheden) aan het buurtschap toegevoegd. De schuur met een omvang van circa 537 m² blijft als bijgebouw bij de bestaande woning op het westelijke perceel behouden. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat deze bebouwing noodzakelijk is om het omliggende landschap goed te kunnen onderhouden. Er zijn hiervoor machines en andersoortige materialen nodig waarvan de mogelijkheid moet bestaan deze fatsoenlijk te kunnen bergen. Daarnaast wordt de planlocatie op een passende manier ingericht, alsmede de percelen oostelijk en zuidwestelijk gelegen van de planlocatie, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke versterking van deze omgeving en de omgevingskwaliteit (zie argument 1.2 voor nadere toelichting). Het gehele bestemmingsvlak 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' zal na herbestemming worden verdeeld in deels 'Wonen - Buitengebied', deels 'Agrarisch met waarden' en deels 'Natuur'.

2. De herontwikkeling van het perceel gaat gepaard met het realiseren van een natuurontwikkeling dat een sterke verbinding heeft met het Natuur Netwerk Brabant, waarvoor geen bomen gekapt hoeven te worden.

De Interim Omgevingsverordening (hierna: IOV) vereist dat de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met de versterking van de omgevingskwaliteit en meerwaardecreatie van het landschap. Eén van de aspecten die hiervoor kunnen worden ingezet is de herwaardering van agrarische gronden naar natuur. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt tevens een natuurontwikkeling beoogd waarbij een investering (fysieke tegenprestatie) wordt gedaan in het omliggende landschap dat tevens mooi aansluit op het Natuur Netwerk Brabant. Het inpassingsplan is opgenomen onder aan deze nota onder figuur 2. Het gebied liggend achter de Groenstraat 98 is deels aangeduid als ambitiegebied voor het Natuur Netwerk Brabant. Het plan zorgt voor extra verbindingen tussen bestaande groenstructuren van de omliggende gronden. Hiermee wordt ruimte geboden voor flora en fauna. Enerzijds betreft het een uitbreiding zuidwestelijk van Groenstraat 98 op de al gerealiseerde groenstructuur, waarbij een retentiepoel wordt aangelegd met tevens een aantal landschapsbomen. Anderzijds wordt er op het oostelijke gedeelte een verbinding gemaakt tussen het reeds gerealiseerde natuurgebied en het bosgebied aan de noordzijde. Hierbinnen wordt de aanwezige watergang versterkt en verschillende planten en bomen gerealiseerd. Een dergelijke verbinding wordt tevens aan de noordzijde gerealiseerd. De noordzijde van de planlocatie biedt ruimte voor een verbinding tussen verschillende elementen die tevens binnen het zoekgebied van het Natuur Netwerk Brabant liggen. Daarnaast wordt de bestaande bomenrij aangevuld met bomen om een extra verbinding te realiseren tussen de verschillende groenstructuren en de Groenstraat. In het (ontwerp)bestemmingsplan is verzekerd in de planregels dat het landschappelijk inpassingsplan wordt gerealiseerd. Voor het deel van het plangebied dat is gelegen binnen de aanduiding 'landschapswaarden' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik van gronden en bebouwing is toegestaan indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

3. Het plan draagt bij aan de gemeentelijke ambities op het gebied klimaatadaptatie, natuur inclusief bouwen, energieneutraal bouwen en waterberging.

Tilburg wil ook in de toekomst een plek zijn waar mensen, gezond en gelukkig kunnen wonen, werken en verblijven. Het aanpassen aan de veranderingen van het klimaat is daarbij nodig. Op basis van het akkoord Meer voor elkaar 2022-2026, de Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie Koel Tilburg, de Kadernota Klimaat, het puntensysteem natuur inclusief bouwen, het duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw en het Programma Water en Riolerings 2020-2023 wordt bij planontwikkelingen middels beleidsregels gestreefd naar een klimaatbestendig Tilburg. Gestreefd wordt naar een maximum verhardingspercentage van een plangebied, een minimum % m² groen, een minimum % m² schaduw van bomen op looproutes in het plangebied, de verwerking van regenwater in het plangebied, het verbeteren en behouden van het leefgebied van beschermde diersoorten en volledige energie neutrale nieuwbouw. Het is echter binnen de huidige wetgeving publiekrechtelijk niet mogelijk klimaatadaptatie-ambities juridisch te borgen (uitgezonderd van de waterbergingsopgave). Omdat het hier gaat om een volledig particulier initiatief is zijn er beperkte mogelijkheden om onze hogere ambities ten aanzien van duurzaamheid af te dwingen. De initiatiefnemer draagt met zijn ontwikkeling op de volgende punten wel bij aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van het aanpassen aan de veranderingen van het klimaat. Er wordt 390 m² aan verharding in het plangebied verwijderd door de aanleg van tuinen, bijbehorende landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap. Er worden met de beoogde natuurontwikkeling – beschreven in argument 1.2 – o.a. landschapsbomen geplant en de bestaande bomenrij aan de noordzijde van het plangebied wordt aangevuld. Er bevinden zich reeds permanent ingebouwde in gebruik zijnde nestkasten voor huismussen in de woning en twee kasten voor uilen in en aan de te behouden schuur. Daarnaast zijn er meerder nestkasten aanwezig aan te behouden gebouwen voor kleine algemeen broedende vogelsoorten. Ten aanzien van energieneutraal bouwen wordt in ieder geval voldaan aan de BENG-norm van het Bouwbesluit. Ten aanzien van waterberging moet minimaal voldaan worden aan de waterbergingseis op eigen terrein van 60mm/m².

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

De onderhavige ontwikkeling zal voorzien zijn van ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hiermee voldoet het plan aan de vastgestelde normen van de gemeente Tilburg, zoals vastgelegd in de parkeernota gemeente Tilburg 2017.

5. 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.

6. Het college heeft een hogere geluidswaarde vastgesteld in overeenstemming met het gemeentelijk geluid- en hogere waardebeleid.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai als gevolg van de Groenstraat met maximaal 5 dB wordt overschreden. Op grond van het bepaalde in artikel 110a van de Wet geluidhinder is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een hogere waarde vast te stellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 53 dB voor een buitenstedelijke situatie. Aangezien het niet mogelijk is om de geluidbelasting terug te brengen tot onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde, heeft het college een hogere waarde van 53 dB vastgesteld in overeenstemming met het gemeentelijk geluid- en hogere waardebeleid. Het ontwerp hogere waarde besluit heeft gelijktijdig met het (ontwerp)bestemmingsplan ter inzage gelegd. Tegen het besluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend.

7. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor het milieu.

Op grond van artikel 7.17 Wet milieubeheer moet de gemeente bij de voorbereiding van dit besluit beslissen of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Er is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit, omdat met de realisatie van twee woningen geen sprake is van een (uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject. Op grond hiervan is geen m.e.r. nodig. Verder blijkt uit de milieuonderzoeken dat er geen sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het plangebied ligt op minimaal 150 meter afstand van noordelijk gelegen gronden behorend tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied. Gezien de aard en omvang van het voornemen, de locatie, de effectafstand tot Natura 2000 gebieden en het effectbereik, zijn externe effecten op voorhand uit te sluiten. Dit wordt aangetoond in de bijgevoegde AERIUS-berekeningen bij het bestemmingsplan.

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

De ingebrachte zienswijzen hebben enerzijds betrekking op diverse waterbelangen die een rol spelen vanuit het Waterschap, zoals het doorvertalen van verschillende gebiedsaanduidingen die op grond van de Interim Omgevingsverordening van toepassing zijn (Natuur Netwerk Brabant, Attentiezone waterhuishouding en regionale waterberging), een aanpassing van de waterparagraaf t.a.v. de waterbergingsopgave, het in overeenstemming brengen van de voorwaardelijke verplichting waterberging met het Programma water en riolering 2024-2027, inachtneming van de algemene regels uit de Waterschapsverordening in relatie tot de locatie van de aan te leggen retentiepoel en het toevoegen van een dubbelbestemming t.a.v. het riool. Anderzijds hebben de zienswijzen betrekking op de provinciale belangen die op basis van provinciaal ruimtelijk beleid spelen, zoals het borgen van de maatvoering van bijgebouwen bij de bestaande woning, het uitsluiten van niet-vergunningsvrije aanbouwen bij de nieuw te bouwen woningen, het verwerken van de beleidsregels Maatwerk omgevingskwaliteit in het plan t.a.v. de bouwmassa voor de langgevelboerderij, het omzetten van een perceel naar 'Natuur' daar waar reeds een ecologische verbindingzone is ontwikkeld en het verzoek om nadere onderbouwing voor de opgevoerde kosten voor de toepassing van Maatwerk omgevingskwaliteit. Voor een volledig overzicht van de zienswijzen en de beoordeling daarvan wordt verwezen naar bijlage 2 - Nota van zienswijzen.

9. Naar aanleiding van de zienswijzen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Als er na de ontwerpfasen wijzigingen worden aangebracht op de verbeelding of in de regels van het ontwerpbestemmingsplan, dan moet het plan gewijzigd worden vastgesteld. In dit geval gaat het om wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen. In bijlage 3 - Staat van wijzigingen zijn de te wijzigen onderdelen opgenomen. Wijzigingen in de toelichting leiden niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen houden o.a. verband met het van toepassing verklaren van specifieke gebiedsaanduidingen en dubbelbestemmingen die op (een deel van) het plangebied gelden om zo de waterschapsbelangen te borgen. Daarnaast zijn er wijzigingen in de planregels en de verbeelding die zich

specifiek richten op bouwregels voor uitsluitend vrijstaande bijgebouwen en bijbehorende maximum maatvoeringsaanduidingen om zo het provinciaal ruimtelijk beleid beter te borgen.

Kanttekeningen en gewogen alternatieven

Niet van toepassing.

Niet beïnvloedbare risico's

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

Ten behoeve van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten heeft de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast is met initiatiefnemer een anterieure (exploitatie)overeenkomst gesloten, zodat het verhaal van kosten die de gemeente moet maken 'anderszins verzekerd' is door het ondertekenen van die overeenkomst. In deze overeenkomst is tevens het planschadeverhaal meegenomen, waarmee is bepaald dat schade als gevolg van dit bestemmingsplan voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door de initiatiefnemer. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar.

Uitvoering

Na het raadsbesluit wordt de status van het bestemmingsplan gewijzigd in vastgesteld. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, en 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 rond februari 2024 onherroepelijk.

Participatie

Omgevingsdialoog

In het kader van de Richtlijn Omgevingsdialoog is voor de locatie Groenstraat 98 is een omgevingsdialoog gevoerd. De initiatiefnemer stelt dat hij de omwonenden op de hoogte heeft gesteld omtrent het initiatief. In september 2023 is initiatiefnemer bij de omwonenden langs geweest en heeft initiatiefnemer de omwonenden op de hoogte gesteld van het plan. Daarnaast heeft initiatiefnemer omwonenden in de gelegenheid gebracht een reactie te kunnen geven op de gewenste situatie. Initiatiefnemer heeft in september een brief afgegeven bij de betrokken adressen. Initiatiefnemer heeft omwonenden langer dan twee weken de tijd gegeven om een reactie te geven. De omwonenden zijn positief over het plan. Een enkeling geeft aan positief te zijn, zolang dit geen belemmering voor de algehele bedrijfsvoering teweegbrengt. Hierop is gereageerd dat uit de toetsing aan de milieuaspecten blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet zal leiden tot beperkingen in de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden

Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan toegestuurd aan de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft op dinsdag 14 november jl. reactie gegeven op het plan. Enerzijds is de reactie gericht op de uitwerking van maatwerk voor omgevingskwaliteit en de berekening voor de verantwoording hiervan. Er dient voldoende onderbouwd te worden dat de fysieke tegenprestatie gericht is op het versterken van omgevingskwaliteit en qua omvang vergelijkbaar moet zijn aan de tegenprestatie voor een ruimte-voorruimte-kavel. Daarnaast is verzocht nader te duiden welke waarden en kenmerken van dit gebied die samenhangen met de structuur Groenblauwe mantel worden versterkt. Hierbij mogen de kosten van de landschappelijke inpassing van nieuwe woningen niet worden meegenomen als opvoering. De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van deze reactie een nader uitgewerkte toelichting voor de fysieke tegenprestatie voor

maatwerk omgevingskwaliteit aangeleverd met een beter uitgewerkte berekening, waarin berekeningen van de natuurontwikkeling en het beheer zijn verwerkt. Anderzijds richtte een opmerking zich tot het landschappelijk inpassingsplan en de borging hiervan in de planregels. Naar aanleiding van deze opmerking zijn de regels en de verbeelding aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan wordt nu geacht in overeenstemming te zijn met de Interim Omgevingsverordening.

Daarnaast is er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent de planvorming.

Communicatie

Na behandeling in het college worden brieven verstuurd aan de initiatiefnemers en de indieners zienswijzen over de behandeling van het plan bij de raad. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, en via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied De Zandleij 2012, 22^e herziening (Groenstraat 98)'
2. Nota van zienswijzen 'Buitengebied De Zandleij 2012, 22^e herziening (Groenstraat 98)'
3. Staat van wijzigingen 'Buitengebied De Zandleij 2012, 22^e herziening (Groenstraat 98)'
4. Besluit tot vaststelling hogere waarde (Groenstraat 98)

Link naar [digitaal plan >>](#)

Ter inzage gelegde stukken

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied De Zandleij 2012, 22^e herziening (Groenstraat 98)'
2. Ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarde (Groenstraat 98)

Tilburg, 18 juni 2024

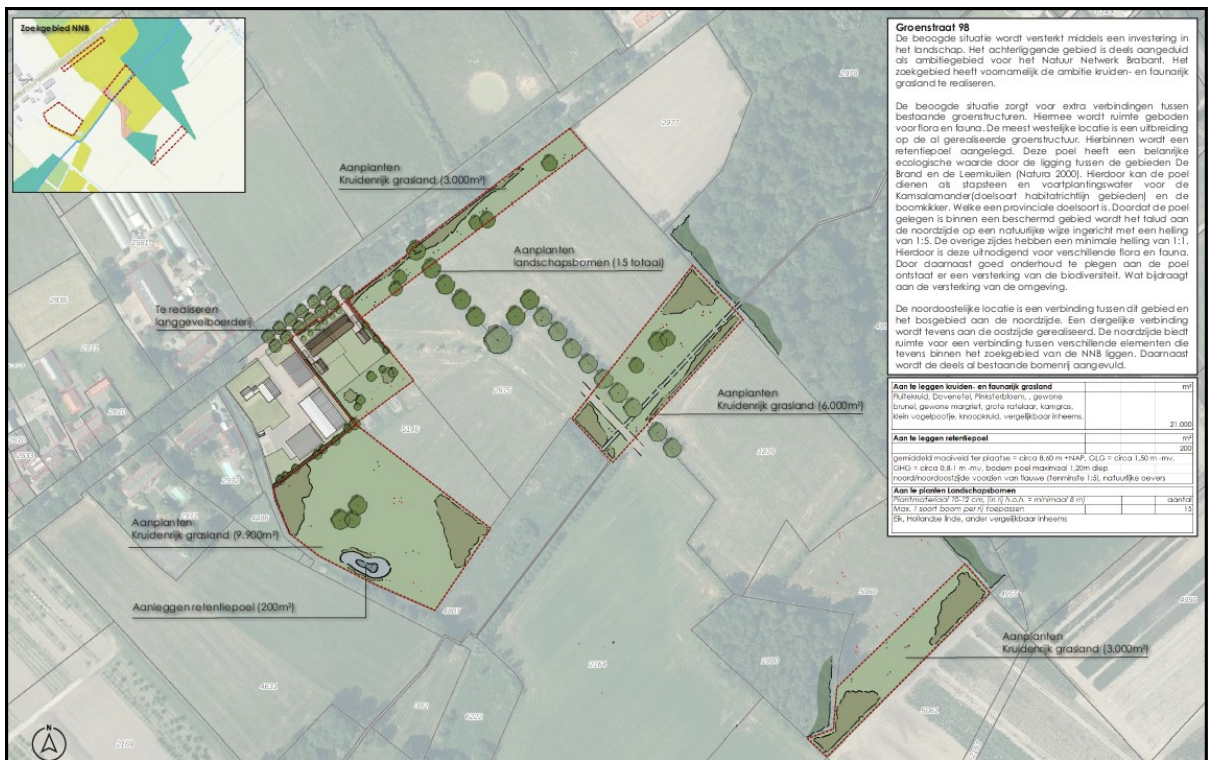
Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

de secretaris,

de burgemeester,



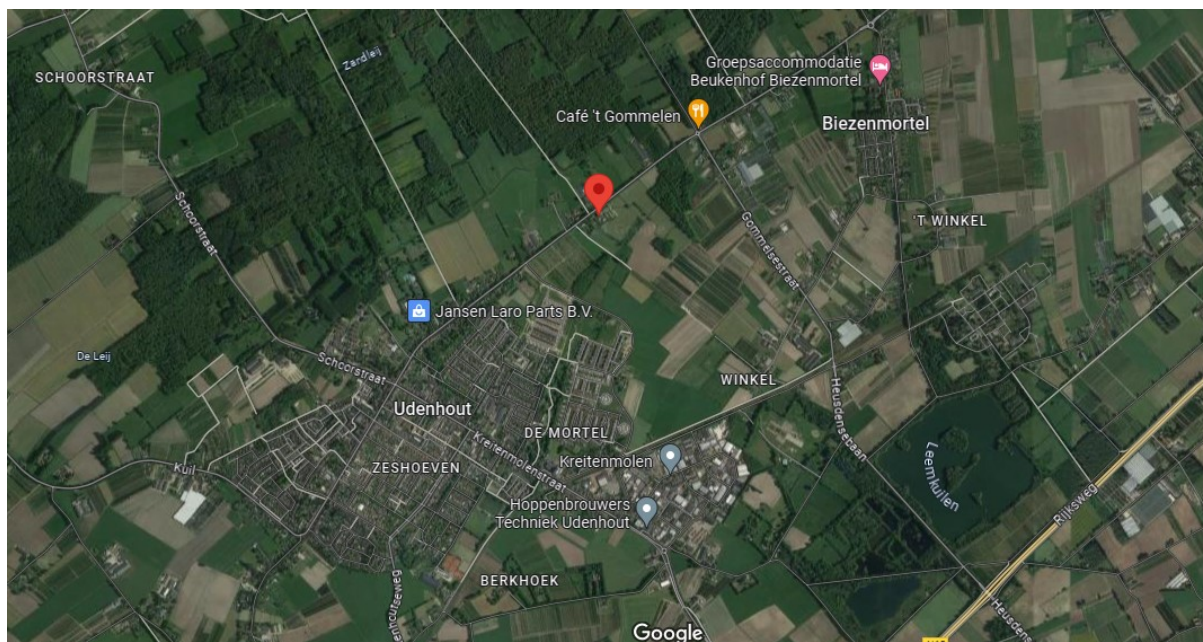
Figuur 1 : luchtfoto bestaande situatie aan de Groenstraat in Udenhout



Figuur 2 : beoogde inpassing van het plangebied aan de Groenstraat e.o.



Figuur 3 : locatie (rood) t.o.v. het Natuur Netwerk Brabant (lichtgroene vlakken)



Figuur 4 : Luchtfoto ligging plangebied t.o.v. Udenhout en Biezenmortel

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

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

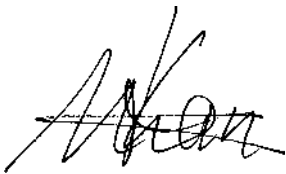
Besluit

het bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 22e herziening (Groenstraat 98) dat de realisatie van twee nieuwe wooneenheden en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk maakt gewijzigd vast te stellen en daarmee:

- de ingebrachte zienswijze met nummers 1 en 2 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- de wijzigingen vast te stellen conform bijlage 3 - Staat van wijzigingen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 juli 2024.

de griffier,



voorzitter,

