



Voorblad

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 23^e herziening (Schoorstraat 20)

Datum college:	26 november 2024
Portefeuillehouder:	Bas van der Pol
Afdeling:	Ruimte
Behandelend ambtenaar:	G. van de Vrande

Samenvatting

De gemeente ontving een aanvraag om herziening van het bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012 om op het perceel Schoorstraat 20 te Udenhout één woning met bijgebouw te realiseren. In het kader van deze ontwikkeling worden op dit perceel de (agrarische) bedrijfsactiviteiten beëindigd en aanwezige opstallen en verharding gesaneerd. De realisatie van de woning gaat gepaard met een aanzienlijke investering in het landschap. Omdat het initiatief niet past in het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 23^e herziening (Schoorstraat 20) lag van 27 december 2023 tot en met 6 februari 2024 ter inzage. We ontvingen in deze periode twee zienswijzen: van de provincie en waterschap De Dommel. De ingekomen zienswijzen zijn beantwoord en leiden tot enkele aanpassingen. De procedure is zover dat uw raad een besluit kan nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Collegebesluit

Het college stelt de raad voor om:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 23^e herziening (Schoorstraat 20), dat de oprichting van één woning in combinatie met een aanzienlijke investering in het landschap mogelijk maakt, gewijzigd vast te stellen en daarmee:
 - De ingebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren zoals beschreven in de Nota van zienswijzen.
 - De wijzigingen vast te stellen conform de Staat van wijzigingen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Geen milieueffectrapportage op te stellen.
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 23^e herziening (Schoorstraat 20)

Aanleiding

De gemeente ontving een aanvraag om herziening van het bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012 om op het perceel Schoorstraat 20 te Udenhout één woning met bijgebouw te realiseren. Op Schoorstraat 20 is de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' van toepassing. Daarnaast geldt door een relatielijn voor Schoorstraat 20 dat dit perceel in planologisch opzicht één planologisch perceel betreft samen met het kadastraal perceel Schoorstraat 28.

Met voorliggend plan worden de percelen Schoorstraat 20 en 28 planologisch gesplitst en ter plaatse van de agrarische bedrijfslocatie aan de Schoorstraat 20 wordt één woning met bijgebouw gerealiseerd. In het kader van deze ontwikkeling worden op dit perceel de (agrarische) bedrijfsactiviteiten beëindigd en aanwezige opstallen en verharding gesaneerd. De realisatie van de woning gaat gepaard met een aanzienlijke investering in het landschap, zoals verwoord in het Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp (bijgevoegd). Bij de ontwikkeling wordt onder andere een boomgaard aangelegd, worden bomen en hagen aangeplant en landschappelijke poelen aangelegd.

Het agrarisch bedrijfsperceel Schoorstraat 28 is niet in eigendom van de initiatiefnemer. Daarom voorziet dit plan slechts in de planologische splitsing van deze percelen en niet in de herziening van de daar geldende bestemming en toegelaten activiteiten.

Omdat het initiatief niet past in het geldende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan nodig en is het bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 23^e herziening (Schoorstraat 20) voorbereid. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 27 december 2023 tot en met 6 februari 2024 ter inzage. We ontvingen in deze periode twee zienswijzen: van de provincie en waterschap De Dommel. De ingekomen zienswijzen zijn beantwoord en leiden tot enkele aanpassingen. De procedure is zover dat uw raad een besluit kan nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Omdat het ontwerpbestemmingsplan vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) ter inzage is gelegd, is hier nog het oude recht onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing. Dit betekent dat we de bestemmingsplanprocedure op grond van de Wro afmaken.

Beoogd effect

Het initiatief is wenselijk, aangezien het bijdraagt aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van het buitengebied. In de Omgevingsvisie Tilburg 2040 en de beleidsregel particuliere woningbouwinitiatieven en functiewijziging in het landelijk gebied staat dat ruimte geboden wordt aan initiatieven in het buitengebied waarmee 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, 23^e herziening (Schoorstraat 20), dat de oprichting van één woning in combinatie met een aanzienlijke investering in het landschap mogelijk maakt, gewijzigd vaststellen en daarmee:
 - De ingebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren zoals beschreven in de Nota van zienswijzen.
 - De wijzigingen vast te stellen conform de Staat van wijzigingen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.
3. Geen milieueffectrapportage opstellen.
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1.1 De ruimtelijke ontwikkeling gaat gepaard met een fysieke verbetering van de landschappelijk kwaliteit van het gebied.

Voorliggend plan voorziet ter plaatse van buurtschap 't Clappend Schoor in het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering op perceel Schoorstraat 20, sloop van alle bestaande opstallen en de verwijdering van verharding. Er wordt ongeveer 750 m² stal, 750 m² sleufsilos en 1800 m² bijhorende erfverharding gesaneerd. De te slopen/saneren bebouwing en verharding is als voorwaardelijke verplichting geborgd in de planregels van het bestemmingsplan.

Verder voorziet het plan in de realisatie van een woning op het perceel Schoorstraat 20 en de realisatie van nieuwe landschapselementen ter versterking van de omgevingskwaliteit. Door de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing, sloop van voorzieningen, de realisatie van landschapselementen voorziet het plan in een fysieke prestatie ter een versterking van de omgevingskwaliteit.

1.2 Het initiatief past en draagt bij aan de gemeentelijke beleidsambities ten aanzien van het buitengebied.

De beoogde woning is op een planologisch aanvaardbare locatie gelegen. Het plangebied is gelegen binnen het buurtschap/bebouwingsconcentratie 't Clappend Schoor gelegen aan het Schoorstraat. De Schoorstraat staat in de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040 (bijlage 4 van de omgevingsvisie) vermeld als locatie waaraan binnen bebouwingsconcentraties de realisatie van woningen inpasbaar en of aanvaardbaar is.

De inpassing van de woning sluit aan bij de woningen in de directe omgeving en voorziet niet in een toename van bebouwing in het buitengebied. Daarnaast gaat de ontwikkeling samen met een significante versterking van de omgevingskwaliteit welke geborgd wordt in de planregels van het bestemmingsplan. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde pas is toegestaan nadat de vereiste landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in overeenstemming is met het Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp (bijlage 4 bij de planregels).

In het Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp zijn onder meer opgenomen: een ruimtelijk voorstel, beplantingsoverzicht, criteria en richtlijnen voor beeldkwaliteit, referentiebeelden en een motivering van de cultuurhistorische waarden en het bijgebouw bij de woning.

1.3 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. Het bevoegd gezag accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico.

1.4 Het plan kan voldoen en bijdragen 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, Klimaatcores nieuwbouwontwikkelingen, het puntensysteem natuur inclusief bouwen, het duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw Thema Energie 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 percentage en oppervlakte groen, een minimum percentage en oppervlakte 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 het bestemmingsplan (onder de Wet ruimtelijke ordening) publiekrechtelijk niet mogelijk de klimaatadaptatie ambities juridisch te borgen (uitgezonderd van de waterbergingsopgave). Omdat het hier gaat om een volledig particulier initiatief is er geen anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en gemeente tot stand gekomen met de verplichting van onze hogere ambities ten aanzien van duurzaamheid.

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. De hoeveelheid verharding in het plangebied wordt aanzienlijk verminderd. Door de realisatie van het landschappelijk inpassingsplan (Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp) wordt meer groen aangelegd. Tussen het woonperceel en het aangrenzend erf wordt een boomgaard aangelegd. Langs het noordelijk gelegen kavel pad wordt een bomenrij aangeplant de bomenrij aan de Schoorstraat wordt aangevuld en diverse bakenbomen worden in achterliggend grasland aangeplant. In het plangebied en op/in de bouwwerken is ruimte voor nadere natuur inclusieve bouwmaatregelen. In het kader van de Tilburgse gebiedsontheffing dienen in het plangebied voldoende geschikte verblijfsplaatsen gerealiseerd te worden voor beschermde diersoorten. 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.

1.5 We ontvingen twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.

We ontvingen twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan: van de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. In bijgevoegde Nota van zienswijzen worden de zienswijzen afzonderlijk besproken.

De provincie heeft een positieve grondhouding aangenomen, maar stelt in de zienswijze dat het bestemmingsplan nog niet geheel in overeenstemming is met de provinciale omgevingsverordening. De provincie maakte opmerkingen over maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, de berekening tegenprestatie maatwerkregeling, de ammoniakemissie, de Ruimte-voor-Ruimte titel, borging van de voorwaardelijke verplichting en de cultuurhistorische waarden. De beantwoording van de zienswijze van de provincie stemden we af met de provincie in onze periodieke overleggen met de provincie. De aangepaste berekening maatwerk omgevingskwaliteit en de aangepaste berekening voor landschappelijke inpassing zijn voorgelegd aan de provincie en akkoord bevonden. De initiatiefnemer is inmiddels in bezit van een certificaat voor een Ruimte-voor-Ruimte deeltitel. Het certificaat geeft aan dat is voldaan aan de voorwaarden voor verkrijging van een bouwtitel. Het bouwrecht wordt verkregen na planologische goedkeuring door provincie en gemeente.

Het waterschap heeft geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling, aangezien het verhard oppervlak afneemt met dit plan. Omdat het ontwerpbestemmingsplan nog niet voldoende de waterbelangen borgde gaf het waterschap enkele opmerkingen mee met het verzoek deze te verwerken in het bestemmingsplan. De opmerkingen van het waterschap nemen we mee in het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen stellen we voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voor de aanpassingen verwijzen we naar de bijgevoegde Nota van zienswijzen en Staat van wijzigingen.

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 Het project heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Nagegaan is of voor dit bestemmingsplan een Milieueffectenrapport of een m.e.r. beoordeling opgesteld moet worden. Het plangebied ligt op ongeveer 150 meter afstand van het wettelijk beschermd natuurgebied Loonse en Drunense Duinen. Gezien deze afstand en de aard van de werkzaamheden zijn er geen externe effecten door bijvoorbeeld licht of geluid te verwachten die een negatief effect op dit Natura 2000-gebied hebben. Ook effecten door stikstofdepositie kunnen op basis van de uitgevoerde AERIUS-berekening worden uitgesloten.

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De dichtstbijzijnde gebieden die tot het NNB behoren liggen op ongeveer 175 meter van het plangebied. Externe effecten op het NNB zijn gezien deze afstand en zeer beperkte externe invloed redelijkerwijs uit te sluiten.

4.1 Vervroegde bekendmaking kan een tijdswinst opleveren van enkele weken.

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeente zes weken wachten met de terinzagelegging van het vastgestelde plan om de provincie de gelegenheid te geven kennis te nemen van de wijzigingen. Omdat we de beantwoording van de zienswijze van de provincie Noord-Brabant hebben afgestemd

met de provincie, zijn we voornemens Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen om vervroegde bekendmaking van het bestemmingsplan. Dit kan een tijdswinst opleveren van ongeveer twee tot vijf weken.

Kanttekeningen en gewogen alternatieven

Niet van toepassing.

Niet beïnvloedbare risico's

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

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.

Uitvoering

Het bestemmingsplan leggen we na vaststelling gedurende zes weken ter inzage in de Stadswinkel. Ook stellen we plan digitaal beschikbaar op het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl). Dit publiceren we in het gemeenteblad. In de periode dat het bestemmingsplan ter inzage ligt kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld en geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, wordt het bestemmingsplan naar verwachting voorjaar 2025 onherroepelijk.

Participatie

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer stelt tussen 15 juli 2023 en 6 november 2023 zijn plan gepresenteerd te hebben aan de 13 omwonenden middels individuele bezoeken bij de omwonenden thuis. Het plan is met tekeningen gepresenteerd en mondeling toegelicht. Gesteld wordt dat 5 omwonenden een positieve reactie gegeven hebben en 8 omwonenden geen opmerking. Blijkens de aangeleverde reactieformulieren zijn de aangeleverde de omwonenden enkel positief over het plan. Naar aanleiding van de ontvangen reacties ziet de initiatiefnemer geen aanleiding om zijn plan aan te passen. Het verslag van de omgevingsdialoog is een bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Wettelijk vooroverleg en zienswijzen

Over het concept bestemmingsplan vond vooroverleg plaats met de provincie Noord-Brabant en op het ontwerpbestemmingsplan kon iedereen een zienswijze geven (zie Argumenten onder 1.5).

Communicatie

De indieners van de zienswijzen sturen we het concept raadsvoorstel, Nota van zienswijzen en Staat van wijzigingen toe. Zij kunnen zich bij de raadsgriffie melden als ze gebruik willen maken van hun spreekrecht. Na vaststelling leggen we het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage in de Stadswinkel en digitaal via www.omgevingswet.overheid.nl. We publiceren dit in het Gemeenteblad. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 23^e herziening (Schoorstraat 20).
Link naar het [digitale ontwerpbestemmingsplan](#) (NL.IMRO.0855.BSP2023009-b001)
- Nota van zienswijzen.
- Staat van wijzigingen.
- Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp.
- Overzicht te slopen/saneren bebouwing en verharding.

Ter inzage gelegde stukken

- Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 23^e herziening (Schoorstraat 20).

Tilburg, 26 november 2024

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;

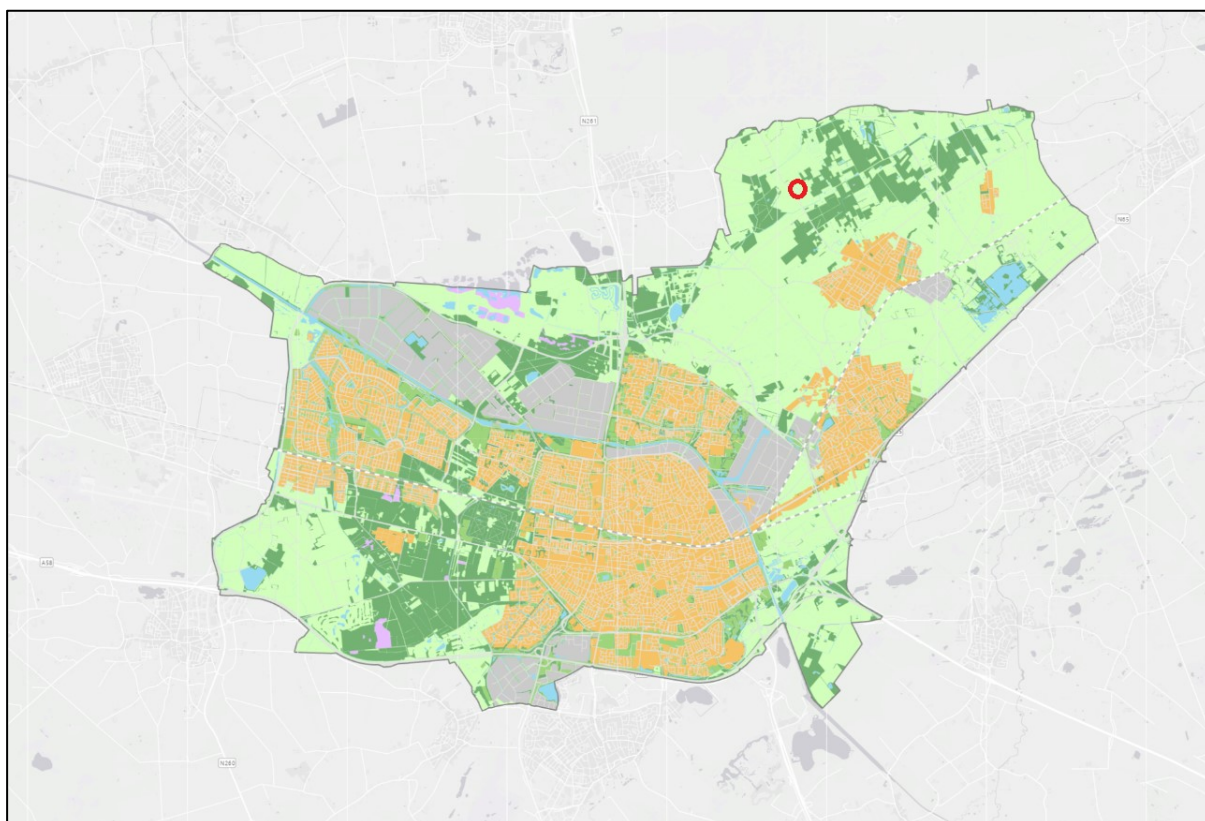
Besluit

1. Het bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 23^e herziening (Schoorstraat 20), dat de oprichting van één woning in combinatie met een aanzienlijke investering in het landschap mogelijk maakt, gewijzigd vast te stellen en daarmee:
 - De ingebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren zoals beschreven in de Nota van zienswijzen.
 - De wijzigingen vast te stellen conform de Staat van wijzigingen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Geen milieueffectrapportage op te stellen.
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,



Figuur 1 Locatieaanduiding plangebied in Tilburg.



Figuur 2 Locatieaanduiding plangebied bestemmingsplan.



Figuur 3 Overzichtskaart landschappelijke maatregelen Schoorstraat 20.