



Vaststellen wijzigingsplan Bgb De Zandleij 2012, 7e wijziging (Houtsestraat 6)

Collegebesluit van 30 november 2021 - 22

Aanleiding

Op het perceel Houtsestraat 6 te Udenhout staat een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij met bijbehorende voorzieningen. Aangezien de agrarische functie hier al geruime tijd niet meer wordt uitgeoefend, los van een als hobbymatig te kwalificeren paardenhouderij met verblijfsrecreatieve functie, heeft de eigenaar bij de gemeente een verzoek ingediend om de geldende bestemming "Agrarisch - Agrarisch Bedrijf" te wijzigen naar een dubbele woonbestemming, met handhaving van de hobbymatige paardenhouderij en verblijfsrecreatieve functie op het oostelijke deel. In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied De Zandleij 2012" zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen die de beoogde functiewijziging en boerderijsplitsing mogelijk maken. Behoud van de langgevelboerderij staat hierbij centraal. Na splitsing is dus sprake van twee aparte bestemmingsvlakken voor wonen, terwijl de boerderij als architectonische eenheid behouden blijft. Achteraan is een afbeelding toegevoegd van het opsplitsingsplan Houtsestraat 6 Udenhout. Er zijn geen zienswijzen ingediend naar aanleiding van het ontwerpplan.

Besluit

Het college:

1. Stelt het wijzigingsplan Bgb De Zandleij 2012, 7e wijziging (Houtsestraat 6) vast, waarmee de splitsing van een bestaande langgevelboerderij in twee woningen en het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming in twee bestemmingsvlakken Wonen-Buitengebied mogelijk wordt gemaakt;
2. Neemt de wijzigingen over ten opzichte van het ontwerp, die in dit voorstel worden benoemd;
3. Stelt geen exploitatieplan vast.

Argumenten

1.1. Er is sprake van een functioneel en cultuurhistorisch verantwoorde invulling van het perceel in kwestie.

Er verdwijnt een agrarische bedrijfsbestemming, hetgeen in algemene zin uit milieuoogpunt als gunstig wordt gezien. De cultuurhistorische waarde van de langgevelboerderij is aangetoond in een rapportage van Monumentenhuis Brabant. De splitsing van de boerderij is gericht op behoud van de boerderij. In de planregels is een sloopverbod opgenomen. Dit sluit verbouwen volgens het bij het plan gevoegde verbouwplan overigens niet uit. Het voormalige agrarische bouwblok wordt daarnaast flink verkleind.

1.2. Het wettelijk verplichte vooroverleg en de omgevingsdialoog zijn uitgevoerd en er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpplan.

Ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialoog heeft initiatiefnemer reeds in juni 2020 contact gezocht met omwonenden in de directe omgeving van het plangebied. Met een brief zijn omwonenden persoonlijk op de hoogte gebracht van de voorgenomen bestemmingswijziging. De bewoner-exploitant van de melkrundveehouderij aan Houtsestraat 7 te Udenhout heeft een voorstel gedaan voor enkele aanpassingen van het plan, die erop gericht zijn te borgen dat binnen 50 meter vanaf de vergunde emissiepunten van de melkrundveehouderij geen geur- of geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd. Initiatiefneemster heeft dit voorstel geaccepteerd. De genoemde zone van 50 meter is vastgelegd op de verbeelding en in de planregels.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor zienswijzen ter inzage gelegen van maandag 27 september tot en met maandag 8 november 2021. Provincie en waterschap hebben expliciet laten weten in te stemmen met het plan. Voor het overige zijn er geen zienswijzen ingediend.

1.3. Het plan voorziet in de parkeerbehoefte.

De ontwikkeling voldoet aan de regeling voor kleine bouwontwikkelingen. Dit houdt in dat volgens de geldende Parkeernota, voor ontwikkelingen met een parkeereis van maximaal 3 parkeerplaatsen, geen parkeren op eigen terrein wordt geëist. Desalniettemin ligt het in de verwachting dat, gezien de grootte van het perceel, er voldoende ruimte is om 1 of 2 parkeerplaatsen op het eigen perceel te realiseren.

1.4 De ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijke bomenbeleid.

Ter plaatse van het plangebied of daar pal naast staan geen bomen met een klimaat-, eco- of hoofdwaarde of monumentale bomen. Er is dan ook geen Boomwaardekaart opgenomen als bijlage bij het plan.

1.5 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 (zie de bijlage Risico-inventarisatie en verantwoording groepsrisico).

2.1. Er is een beperkt aantal ambtshalve wijzigingen nodig.

Ten aanzien van de verbeelding wordt aan de oostzijde nog een dunne strook grond meegenomen met de bestemming Agrarisch met Waarden, zodat het plan netjes aansluit op het plan Bgb De Zandleij 2021, 21^e herziening (Houtsestraat 5), dat recent in procedure is genomen. In de regels wordt i.r.t. de langevelboerderij het woordje 'bestaand' geschrappt, omdat dit voor een mogelijk definitieconflict met het moederplan zorgt. Daarnaast wordt in de toelichting expliciet vermeld dat het sloopverbod in de planregels verbouwen niet uitsluit. Ten slotte wordt op verzoek van de provincie ambtshalve een instandhoudingsverplichting toegevoegd aan de bepaling over de landschappelijke inpassing.

3.1. Er is geen exploitatieplan nodig.

Het verhaal van gemeentelijke kosten is anderszins verzekerd. Zie hieronder onder 'Kosten en dekking'.

Kosten en dekking

Het verhaal van kosten, die de gemeente moet maken, is verzekerd in een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer. In de overeenkomst is o.a. vastgelegd dat initiatiefnemer een bijdrage Reserve Bovenwijkse Voorzieningen betaalt. 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. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar en kan het uit oogpunt van de gemeente kostenneutraal worden uitgevoerd.

Vervolg

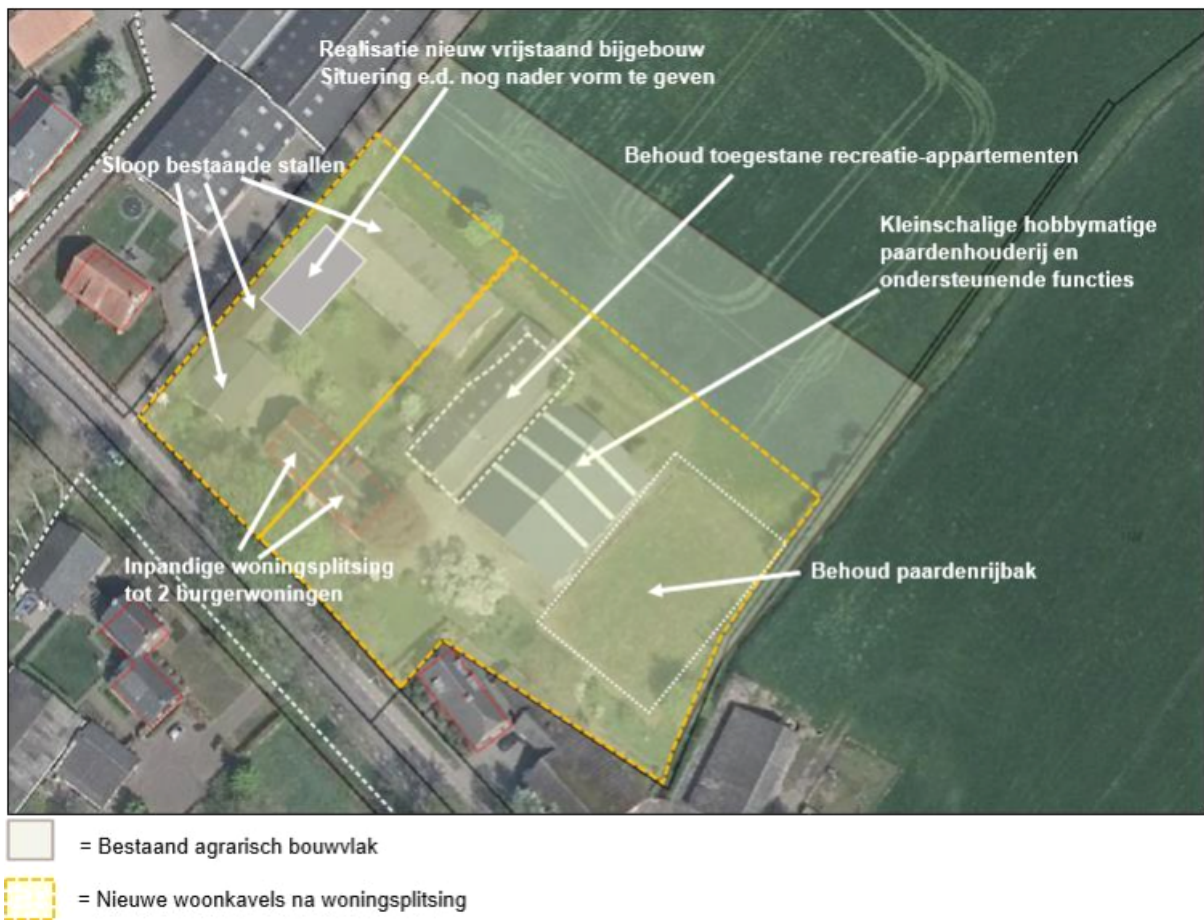
Het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan maken we bekend in het Gemeenteblad en het plan zelf via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de kennisgeving staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn.

Bijlagen

- Ontwerpwijzigingsplan compleet
- Link naar het [digitale ontwerpplan >>](#)

Portefeuillehouder: wethouder Van der Pol

Behandelend ambtenaar: Ruimte, X. de Boer



Afbeelding: opsplitsingsplan Houtsestraat 6 Udenhout