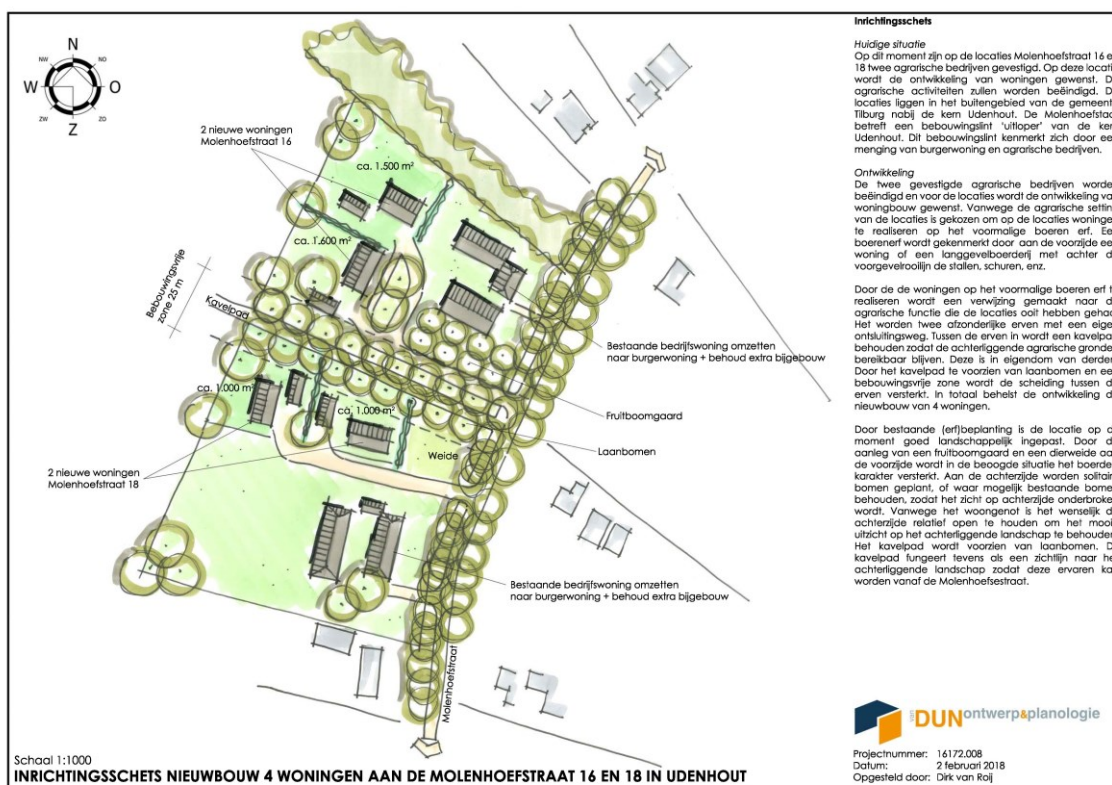


Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 8^e herziening (Molenhoefstraat 16-18)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012 ingediend ten behoeve van een ontwikkeling aan Molenhoefstraat 16-18 te Udenhout. Deze percelen hebben nu allebei de bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf. De agrarische bedrijven beschikken in overeenstemming met de planregels elk over één bedrijfswoning. Het verzoek is gericht op het omzetten van deze bedrijfswoningen in burgerwoningen en het bijbouwen van 4 extra woningen (2 per adres), dit met gelijktijdige beëindiging van de beide agrarische bedrijven. Zie onderstaande inrichtingsschets. E.e.a. vindt plaats in het kader van de provinciale Ruimte-voor-ruimte-regeling en wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. Het ontwerpbestemmingsplan dat deze ontwikkeling mogelijk maakt heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van maandag 29 oktober tot en met maandag 10 december 2018. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het plan is thans gereed om te worden vastgesteld. Het plan heeft een jaar stilgelegd omdat initiatiefnemers tijd nodig hadden voor het verwerven van de benodigde bouwtitels.



Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Doel van het plan is het juridisch-planologisch kader vast te leggen, waaraan aanvragen om omgevingsvergunning ten behoeve van de feitelijke projectrealisatie kunnen worden getoetst (nu en in de toekomst).

Voorstel

1. het bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 8^e herziening (Molenhoefstraat 16-18) vast te stellen.
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1. Het initiatief is in overeenstemming met de provinciale Ruimte-voor-ruimte-regeling, de Omgevingsvisie Tilburg 2040 en de in de voorfase door de gemeente gestelde stedenbouwkundige kwaliteitseisen

De ontwikkeling heeft plaats in een bestaand bebouwingslint in gemengd landelijk gebied, dat door de gemeente in de Omgevingsvisie Tilburg 2040 is aangewezen als bebouwingslint waar de Ruimte-voor-ruimte-regeling toepasbaar is. In overeenstemming met de gemeentelijke reactie op het principeverzoek is sprake van 2 compacte, solitaire woonerven, van elkaar gescheiden door een groenzone. De landschappelijke inpassing is vastgelegd in een inpassingsplan.

1.2. Partners zijn akkoord, omgevingsdialoog is voltooid, geen zienswijzen

Initiatiefnemers hebben in maart 2018 conform de *Richtlijn Omgevingsdialoog* hun bouwplan schriftelijk kenbaar gemaakt aan omwonenden. In deze brief is een toelichting gegeven op de aard en het doel van het project. Tevens is een reactietermijn van twee weken gegeven voor het maken van opmerkingen. Er zijn geen reacties ingekomen. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog zijn dan ook geen aanpassingen in het project doorgevoerd. Het concept-ontwerpbestemmingsplan is daarnaast voor vooroverleg verzonden aan de provincie Noord-Brabant. In zijn vooroverlegreactie maakt de provincie enkele juridisch-technische opmerkingen aangaande het plan, maar er is geen sprake van fundamentele bezwaren tegen de ontwikkeling zelf. Aan de opmerkingen van de provincie is tegemoetgekomen door enkele aanpassingen van de planregels. In november 2019 heeft de provincie laten weten in te stemmen met doorgeleiding naar de raad voor vaststelling. Zoals hierboven opgemerkt, zijn er in de ontwerpfase geen zienswijzen ingekomen.

1.3. Het groepsrisico kan worden verantwoord

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat het plangebied ligt in het invloedsgebied van het spoortraject Tilburg - Vught. De verantwoordingsplicht is hiervoor ingevuld en opgenomen als bijlage bij de plantoelichting.

1.4. Er zijn hogere waarden vastgesteld

Het plan bevat geluidgevoelige bestemmingen (woningen) en ligt op grond van de Wet geluidhinder in de zone van de Molenhoefstraat. Ten behoeve van deze geluidgevoelige bestemmingen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en heeft een toetsing plaatsgevonden aan de normen uit de Wet geluidhinder. Uit de berekening blijkt dat de voorkeurgrenswaarde van 48 dB op een deel van het plan wordt overschreden. Er zijn maatregelen onderzocht om de geluidbelasting te reduceren. De resultaten staan in het akoestisch onderzoek. Bij afweging van de te nemen maatregelen bleek dat het redelijkerwijs niet mogelijk is de geluidbelasting verder te reduceren door het treffen van bron- of overdrachtsmaatregelen. De maximaal toelaatbare grenswaarde wordt niet overschreden.

1.5. De plantoelichting kan worden aangepast

Het plan heeft zoals hierboven vermeld een jaar stilgelegen. Daardoor zijn verschillende passages uit de (juridisch niet bindende) plantoelichting verouderd. Deze kunnen worden aangepast, zonder dat sprake is van een 'gewijzigde vaststelling' in juridische zin. Er is geoordeeld dat vanwege de beperkte schaal van het project en vanwege de ligging van de projectlocatie geen stikstofberekening nodig is.

2.1. Het kostenverhaal is op een andere wijze geregeld

Er is geen exploitatieplan nodig, zie verder onder 'Kosten en dekking'.

Kosten en dekking

Artikel 3.1.6. van het Bro bepaalt dat in een vast te stellen bestemmingsplan een toelichting moet worden opgenomen, waarin (o.a.) de inzichten staan over de uitvoerbaarheid van het plan. Het onderhavige plan bevat een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitatiewet (afdeling 6.4 van de Wro) is om die reden van toepassing en in beginsel is dus een exploitatieplan vereist. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wro hoeft in casu echter geen exploitatieplan te worden opgesteld. Doordat met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst is gesloten (ter zake van reserve bovenwijkse voorzieningen), is het verhaal van kosten die de gemeente moet maken 'anderszins verzekerd' door die overeenkomst. 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.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In die bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn. Indieners van een zienswijze krijgen persoonlijk bericht.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 8e herziening (Molenhoefstraat 16-18), bestaande uit verbeelding, toelichting (met bijlagen) en regels (met bijlagen) (ontwerp)
- Link naar [digitale \(ontwerp\)plan >>](#)

Tilburg, 17 december 2019

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;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 8^e herziening (Molenhoefstraat 16-18) vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 februari 2020.

de griffier,



voorzitter,

