

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Udenhout 2008, 7e herziening (Patrijslaan)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend om de bouw van twee woningen mogelijk te maken aan de Patrijslaan te Berkel-Enschoot. Ruimtelijk maakt de Patrijslaan onderdeel uit van de kern Udenhout, maar dit deel van de Patrijslaan behoort tot Berkel-Enschoot. Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Udenhout 2008. Om medewerking te verlenen aan het initiatief, is een herziening van dit bestemmingsplan nodig.

Het gaat om de percelen sectie B, nrs. 6424 en 3657 (gedeeltelijk). Dit zijn/waren de achtertuinen van de woningen aan de Udenhoutseweg 11 en 13 te Berkel-Enschoot. In deze achtertuinen zijn twee woningen gepland. In de tuin bij Udenhoutseweg 11 komt een bungalow in één bouwlaag. Achter Udenhoutseweg 13 is een woning met kap voorzien. Hieronder is een idee van de geplande nieuwbouw opgenomen en een luchtfoto om een beeld te krijgen van de ligging van het plangebied.



Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 december 2020 voor zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingekomen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan “Udenhout 2008, 7e herziening (Patrijslaan)”, dat de bouw van twee woningen mogelijk maakt, vaststellen en daarmee;
 - de ingekomen zienswijze ongegrond verklaren;
 - de wijzigingen vaststellen conform bijlage 1 - staat van wijzigingen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

- 1.1. *Woningbouw zorgt voor een afronding van het straatbeeld.*

De woonbebouwing aan de noordzijde van de Patrijslaan wordt ter hoogte van het plangebied onderbroken door de achtertuinen van de woningen aan de Udenhoutseweg 11 en 13. Met de voorgenomen woningbouw op de locatie vindt er een afronding van het straatbeeld plaats. De oostelijke woning krijgt een meer verscholen positie en sluit niet aan op het straat- en bebouwingsbeeld. Deze woning zal worden uitgevoerd als een bungalow op een ruim perceel. Doordat de woning laag is en voldoende ruimte om zich heen heeft, zal de hinder van deze woning op de nabijgelegen woningen beperkt zijn.

1.2. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige boom.

Het parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden. Dit was in eerste instantie niet mogelijk bij de oostelijke woning. Daarom is besloten om een deel van de gemeenteground te verkopen aan de initiatiefnemers. De koopovereenkomst is inmiddels gesloten en zal voor vaststelling door de raad passeren. Op de strook grond die verkocht wordt staat een boom. Deze boom moet in stand worden gehouden. De instandhoudingsplicht wordt met de verkoop van de grond gewaarborgd. De boom is niet opgenomen op de boomwaardekaart. Hierover is contact geweest met de landschapsarchitect. Een andere, dode boom is verwijderd. Dit heeft in overleg met de collega's van Ruimtelijke Uitvoering plaatsgevonden.

1.3. De dorpsraden van Berkel-Enschot en Udenhout zijn geïnformeerd en er zijn geen bezwaren.

De beide dorpsraden hebben het concept ontwerpbestemmingsplan ontvangen en beide raden hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen zijn er vanuit de dorpsraden ook geen zienswijzen ingekomen.

1.4. Op basis van jurisprudentie hoeft voor een kleinschalige ontwikkeling geen MER-beoordeling plaats te vinden.

Of een MER beoordeling nodig is, is afhankelijk van de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Er is jurisprudentie waaruit volgt dat de bouw van twee woningen niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Een MER-beoordeling is niet nodig. Ook is een onderzoek naar de uitstof van stikstof niet nodig zo blijkt uit een check bij de taskforce Stikstof.

1.5. De omgevingsdialog is zorgvuldig verlopen en heeft niet geleid tot aanpassingen.

De bewoners in de directe omgeving zijn geïnformeerd over de plannen. Er zijn vragen geweest over wat voor woningen er gebouwd mogen worden en over het parkeren. Deze vragen zijn beantwoord. De vragen leiden niet tot een aanpassing van de plannen.

1.6. De ingekomen zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Er is één zienswijze ingekomen. Deze zienswijze heeft betrekking op het parkeren van bezoekers. Voor een volledig weergave van de zienswijze en de beoordeling daarvan wordt verwezen naar bijlage 2 - Nota van zienswijzen.

1.7. In de toelichting staat een paragraaf dubbel opgenomen.

In het ontwerpbestemmingsplan is per ongeluk paragraaf 1.3 twee keer opgenomen. Hierop zal het plan tekstueel moeten worden aangepast.

1.8. De rapport over de archeologische verwachtingswaarde zijn bijgesteld waardoor de toelichting en regels aangescherpt dienen te worden.

Op basis van een nadere reactie van de stadsarcheoloog zijn de onderzoeken naar de archeologische verwachtingswaarde binnen het plangebied aangepast. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie blijft gehandhaafd. De aangepaste conclusies leiden wel tot een aanpassing van zowel de toelichting als de regels. Het betreft dan slechts een kleine aanpassing, die geen effect heeft op de omgeving. De ingediende zienswijze heeft ook geen betrekking op dit onderdeel.

3.1. Vervroegde bekendmaking kan een tijdswinst opleveren van enkele weken.

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeente formeel zes weken wachten met de terinzagelegging van het vastgestelde plan om de provincie de gelegenheid te geven kennis te nemen van de wijzigingen. Aangezien in dit geval geen provinciale belangen aan de orde zijn, kan Gedeputeerde Staten van

Noord-Brabant om vervroegde bekendmaking worden gevraagd. Dit kan een tijdswinst opleveren van ongeveer twee tot vijf weken.

Kosten en dekking

Initiatiefnemers hebben leges betaald voor het behandelen van de aanvraag herziening bestemmingsplan. Bij de verkoop van de grond is meegenomen dat initiatiefnemers de kosten van verplaatsing van een lantaarnpaal binnen het plangebied voor hun rekening nemen en dat zij een bijdrage leveren voor de bovenwijkse voorzieningen in Tilburg. Initiatiefnemers hebben ook een planschadeverhaalsovereenkomst getekend.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal 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.

Bijlagen

1. Staat van wijzigingen
2. Nota van zienswijzen

Link naar [ontwerpbestemmingsplan >>](#)

Tilburg, 6 april 2021

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 “Udenhout 2008, 7e herziening (Patrijslaan)”, dat de bouw van twee woningen mogelijk maakt, vast te stellen en daarmee;
 - de ingekomen zienswijze ongegrond te verklaren;
 - de wijzigingen vast te stellen conform bijlage 1 - staat van wijzigingen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,