

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Buitengebied West, 5e herziening (Hultenseweg 35)

Aanleiding

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is het verzoek tot planherziening van de koper van het pand Hultenseweg 35. Het pand/perceel heeft nu een agrarische bedrijfsbestemming en de koper van het pand/perceel wil het gebruiken als burgerwoning. Het agrarische bedrijf is inmiddels beëindigd. Verder wil de koper het cultuur-historisch waardevolle (bedrijfs)pand splitsen in twee woningen.

Het betreft een gewenste ontwikkeling, zie hiervoor punt 1 onder Argumenten. Daarom is een ontwerp-bestemmingsplan in procedure gebracht. Het plan heeft ter visie gelegen en er is één zienswijze binnen gekomen en wel van het waterschap Brabantse Delta. Verder worden naar aanleiding van nader overleg met de provincie en Defensie ambtshalve aanpassingen voorgesteld.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Het planologisch mogelijk maken van bewoning door burgers van een voormalige agrarische bedrijfswoning en boerderijsplitsing van de cultuurhistorisch waardevolle bedrijfspand.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied West, 5^e herziening (Hultenseweg 35)" gewijzigd vast te stellen en daarmee
 - De ingebrachte zienswijze van het waterschap Brabantse Delta ontvankelijk te verklaren.
 - De ingebrachte zienswijze gegrond te verklaren.
 - De wijzigingen genoemd onder 1.4 over te nemen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Deze ontwikkeling is wenselijk omdat:

Deze ontwikkeling past binnen de transformatie van het platteland waarbij sprake is van schaalvergroting van agrarische bedrijven en het stoppen van steeds meer kleine agrarische bedrijven. Deze kleine voormalige agrarische bedrijven worden vaak gekocht door burgers, die op een wat ruimer perceel in het buitengebied willen wonen. Qua milieu- en leefomgeving is deze planherziening een verbetering: een agrarisch bedrijf verdwijnt en daarmee ook de daarbij behorende stank-, geluidoverlast en de overlast van vervoersbewegingen. De splitsing draagt bij tot het behoud en herstel van de cultuur-historisch waardevolle boerderij. In punt 1.3 wordt hier verder op ingegaan.

1.2 Zienswijze.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 11 maart tot en met 22 april 2013 ter inzage gelegen.

Gedurende bovengenoemde termijn is er één zienswijze ingediend en wel door Waterschap Brabantse Delta. Omdat de zienswijze binnen de termijn is ingediend en waterschap Brabantse Delta belanghebbende in deze is, is de zienswijze ontvankelijk.

Het waterschap Brabantse Delta verzoekt om de 3^e alinea van hoofdstuk 6.2 "Duurzaam waterbeheer" van de Toelichting, waar ingegaan wordt op het beleid van waterschap De Dommel, te vervangen door de door hun voorgestelde passage inzake beleid van waterschap Brabantse Delta. Omdat de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan verstrekt het waterschap een positief wateradvies.

De zienswijze van het waterschap Brabantse Delta is gegrond omdat inderdaad ten onrechte verwezen wordt naar beleid van waterschap De Dommel. Het plangebied behoort zowel kwantitatief als kwalitatief tot het

beheergebied van waterschap Brabantse Delta. De betreffende passage zal dan ook worden vervangen door de door de Brabantse Delta voorgestelde passage.

1.3 Vier ambtshalve wijzigingen.

1. In artikel 9.3 "Binnenplans afwijken tbv overschrijding van de toegelaten bouwhoogten" te begrenzen tot maximaal 20 meter. In het ontwerpplan is ten onrechte geen maximummaat opgenomen. Twintig meter is tevens de meest beperkende hoogte inzake de luchtvaartverkeerszones.

2. In artikel 8.1.2. "Luchtvaartverkeerszone -funnel" én bijlage 5 bij de regels kaart luchtvaartverkeerszone-funnel te schrappen aangezien de funnel buiten het plangebied ligt.

3. Ambtshalve wordt voorgesteld, na overleg met de provincie, om in de Toelichting hoofdstuk 3.3.2. onder het kopje "Kwaliteitsverbetering landschap" na de tweede alinea aan te vullen met:

"Als onderbouwing van de splitsing van de boerderij wordt verwezen naar artikel 11.1 lid 3 sub b. Op basis hiervan dient aangegeven te worden dat hier sprake is van splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in twee woonfuncties die mede gericht is op het behoud of herstel van deze bebouwing.

In het onderhavige geval gaat het om een in traditionele vormen opgetrokken boerderij, die waarschijnlijk dateert uit de periode 1960-1965. Dit is een benadering omdat de gegevens niet in het bouwarchief voorhanden zijn. Het is een nog puntgave naoorlogse interpretatie van het zogenaamde kop-hals-romp type boerderij dat doorgaans voornamelijk op kleigronden wordt aangetroffen. In het gebied ten zuidwesten van Tilburg is in de periode tussen 1945 en 1970 veel aan agrarische bebouwing bijgebouwd. Deels was dat in het kader van herstel van oorlogsschade. Het gebied werd vaak door bommen getroffen vanwege de nabijheid van de vliegbasis Gilze-Rijen, die in de oorlog door de Luftwaffe werd gebruikt. En deels voor de exploitatie van nieuwe landbouwgronden.

De boerderij is eveneens opgenomen in een lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing bij de in 2010 vastgestelde Structuurvisie Zuidwest.

De splitsing is (mede) gericht op het behoud en herstel van de bebouwing omdat het hierdoor (ook financieel) mogelijk wordt deze grote kop-hals-romp-boerderij te behouden en herstellen. Gebruik als woning geeft de grootste garantie op behoud van de boerderij.

Ingevolge de afspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant valt deze ontwikkeling in cat. 1 en wordt zelfs als voorbeeld gezien van een ontwikkeling die maatschappelijk zeer gewenst is".

4. Tot slot wordt ambtshalve voorgesteld, eveneens na overleg met de provincie, om de laatste alinea van de paragraaf Kwaliteitsverbetering van het landschap (hfdst. 3.3.2. Toelichting) te schrappen en daarvoor in de plaats het volgende op te nemen:

"In het kader van de Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant wordt uitgegaan van een cat. 2, zijnde een ontwikkeling die een (zeer) beperkte invloed op het landschap heeft. Hierbij is alleen een landschappelijke inpassing vereist. Verder betekent dit dat het agrarische bestemmingsvlak verkleind moet worden met 60% en dat max. 500m² bebouwing mag resteren.

Op het perceel Hultenseweg 35 staat een garage, niet zijnde een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw en een voormalige kalverenstal van 215m². Er resteert derhalve minder dan 500m². Het woon-bestemmingsvlak is verkleind met 60% tot 1896m². Het resterende deel van het perceel heeft een agrarische bestemming gekregen. Wat betreft de landschappelijke inpassing is een landschapsplan overlegd dat door de gemeente is goedgekeurd. Dit landschapsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Verder is hiervoor met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. "

1.4. Wijzigingen van het bestemmingsplan:

Naar aanleiding van de gegrond verklaring van de zienswijze en de ambtshalve voorgestelde aanpassingen worden de volgende wijzigingen van de regels doorgevoerd:

In de regels is een artikel toegevoegd met de bestemming "Agrarisch";

In de regels wordt artikel 8.1.2. geschrapt, evenals bijlage 5 kaart luchtvaartverkeerszone-funnel.

In de regels wordt artikel 9.3 lid a en b aangevuld met "tot een maximale bouwhoogte van 20 meter".

In de toelichting wordt in hoofdstuk 3.3.2. onder het kopje "Kwaliteitsverbetering landschap" de tweede alinea aangevuld met de onder 1.3 voorgestelde passage.

In de toelichting wordt in hetzelfde hoofdstuk onder hetzelfde kopje de laatste alinea vervangen door de onder 1.3 voorgestelde passage.

In de toelichting: in hoofdstuk 6.2. "Duurzaam waterbeheer" zal de 3^e alinea vervangen worden door een door waterschap Brabantse Delta voorgestelde alinea.

Op de verbeelding is het woonbestemmingsvlak verkleind tot 1896m² en het overige deel heeft de bestemming "Agrarisch" gekregen.

2. *Het kostenverhaal op basis van de Grondexploitatiewet is niet van toepassing.*

Voor dit bestemmingsplan is geen exploitatie-overeenkomst afgesloten omdat er geen sprake is van een bouwplan volgens de terminologie van de Grondexploitatiewet.

Kosten en dekking

De initiatiefnemer heeft een factuur voor de leges voor een planherziening ontvangen en betaald. Daarnaast heeft de gemeente met hem een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Stadsnieuws, de Staatscourant en digitaal via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In die bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn.

Als er geen beroep wordt ingesteld is het plan omstreeks eind september 2013 onherroepelijk. Dat betekent dat verzoeker het pand als burger mag bewonen en het pand, na verkrijging van een omgevingsvergunning, mag splitsen.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Vestigingsklimaat van 27 mei 2013 en de eerstvolgende raadsvergadering.

Eindvoorstel

Als daartoe aanleiding is, zullen wij in het eindvoorstel ons standpunt naar aanleiding van de behandeling van dit voorstel in de raadscommissie verwoorden.

Bijlagen

Bijlagen die bij dit voorstel horen zijn:

- 1 het bestemmingsplan "Buitengebied West, 5^e herziening (Hultenseweg 35)", bestaande uit de analoge verbeelding (bijlage 1), regels en toelichting (bijlage 2);
- 2 het digitale bestemmingsplan "Buitengebied West, 5^e herziening (Hultenseweg 35)",
<http://kaart.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen/bestemmingsplannen/plan/NL.IMRO.0855.BSP2012017-b001>

Ter inzage gelegde stukken

1. De zienswijze van het waterschap Brabantse Delta.

Tilburg, 14 mei 2013

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 West, 5^e herziening (Hultenseweg 35)" gewijzigd vast te stellen;
 - a. De ingebrachte zienswijze van het waterschap Brabantse Delta ontvankelijk te verklaren;
 - b. De ingebrachte zienswijze gegrond te verklaren;
 - c. De wijziging genoemd onder 1.4 over te nemen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 juni 2013

de griffier,



de voorzitter,

