

Bijlage : Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 3e herziening (Molenhoefstraat 2)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied De Zandleij 2012, 3^e herziening (Molenhoefstraat 2)' heeft van maandag 29 juni tot en met maandag 10 augustus 2015 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode zijn 6 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingekomen.

Hierna volgt een zakelijke - puntsgewijze - samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente ten aanzien hiervan. Het standpunt van de gemeente is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze. Er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

ZIENSWIJZE 1: OMWONENDE 1

1. Aantasting woonomgeving

De indiener van de zienswijze heeft zijn perceel destijds mede gekocht vanwege de woonomgeving. Hij heeft bezwaar tegen de wijzigingen aan de Molenhoefstraat omdat daarmee een extra perceel aan zijn perceel komt te grenzen.

2. Aantasting privacy

Door de sloop van de schuur op het terrein van de Molenhoefstraat 2 zal het zicht op het perceel van indiener vanuit de toekomstige woningen groter zijn dan vanuit de huidige boerderij. Dit gaat volgens indiener ten koste van zijn privacy.

3. Waardedaling woning

Als gevolg van de bovengenoemde punten verwacht indiener dat zijn woning in waarde zal dalen door de geplande ontwikkeling. Met name

STANDPUNT GEMEENTE

1. Aantasting woonomgeving

De toevoeging van één enkele woning zal slechts een geringe invloed hebben op de woonomgeving van indiener. Mede gezien de ligging ten opzichte van het perceel van indiener (ca. 50 meter afstand) is in dit geval geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van indiener.

2. Aantasting privacy

De te slopen bebouwing is niet beschermd in het kader van de monumentenwet en ligt niet in het beschermd dorpsgezicht. Sloop van de schuur is dus in principe mogelijk, ook binnen het vigerende bestemmingsplan. De nieuw te bouwen woningen liggen met hun achtergevels op een afstand van ca 50 m van de woning van reclamant. Dat is een zodanige afstand dat van een onevenredige aantasting van de privacy naar de mening van de gemeente geen sprake is.

3. Waardedaling woning

Met de initiatiefnemer voor het bouwen van de woningen is een overeenkomst in planschade gesloten. Indien en voor zover reclamanten van mening zijn dat de waarde van hun woning daalt als gevolg van onderhavige bestemmingsplanherziening, heeft men de mogelijkheid om de gemeente te verzoeken om een tegemoetkoming in (plan)schade. Een dergelijk verzoek kan niet eerder worden ingediend dan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Een eventueel verzoek daartoe van reclamanten zal op zijn merites worden beoordeeld in de daartoe bedoelde procedure ex artikel 6.1 Wro.

CONCLUSIE

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 2: OMWONENDE 2

1. Beeld kwaliteitsplan

Indiener heeft in 2007 zijn woning gekocht en moest toen aan een beeld kwaliteitsplan voldoen bij het ontwerpen van zijn woning. Dit beeld kwaliteitsplan was gericht op landelijk wonen. Hij vindt dat de geplande woningen op het huidige perceel van de Molenhoefstraat 2 hier niet verenigbaar mee zijn.

2. Waardedaling woning

Indiener verwacht dat zijn woning minder waard wordt door de geplande ontwikkeling op Molenhoefstraat 2. De komst van wat indiener omschrijft als 'doorsnee' woonhuizen zou daarvan de grootste oorzaak zijn.

3. Locatie en nokrichting geplande woningen

Stedenbouwkundig gezien vindt indiener de locatie en nokrichting van de woningen niet passend. Bovendien is de gekozen opstelling niet in lijn met het beeld kwaliteitsplan uit 2007.

4. Aantasting Privacy

Indiener vindt dat zijn privacy geschonden wordt als het bouwplan wordt uitgevoerd. De woningen zouden tegenover zijn huis komen te staan en hij vreest inblik in zijn woonkamer.

5. Geluids- en verkeershinder

Indiener verwacht extra geluids- en verkeershinder van de extra woning die mogelijk gemaakt wordt.

6. Financieel gewin

Het is de initiatiefnemers achter het bouwplan enkel te doen om financieel gewin.

7. Liever sloop en herbouw die overeenkomt met de huidige bebouwing

Indiener zou liever zien dat de bestaande bebouwing gerestaureerd wordt of vervangen wordt door vergelijkbare bebouwing. Dit om de landelijke uitstraling van de straat te behouden.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Beeld kwaliteitsplan

Het is hoogst ongebruikelijk om voor een incidentele ontwikkeling, zoals de bouw van twee woningen op het perceel Molenhoefstraat 2, een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Het beeldkwaliteitsplan waaraan gerefereerd wordt is in 2004 opgesteld voor de projectmatige ontwikkeling van 11 ruimte voor ruimte kavels.

De Welstandsnota schrijft (8.1) een contextgebonden toets voor bij de beoordeling van de toekomstige concrete bouwplannen in het plangebied. Het genoemde beeldkwaliteitsplan dient daarbij als leidraad bij de beoordeling van bouwplannen in de directe omgeving.

Samen met de stedenbouwkundige regeling in het bestemmingsplan, de Gereedschapskist Dorps Milieu en de Welstandsnota is dit een voldoende waarborg voor een verantwoorde inpassing van de nieuwbouw in zijn omgeving.

2. Waardedaling woning

Zie punt 2 bij zienswijze 1.

3. Locatie en nokrichting geplande woningen

Juist in een gegroeid dorps milieu met zijn gevarieerde bebouwing komt het wel vaker voor dat de bebouwing niet altijd exact evenwijdig aan de straat is georiënteerd. De Gereedschapskist Dorps Milieu stelt bijvoorbeeld dat toevalligheden in het landschap, zoals plaatselijk afwijkende perceel richtingen aanleiding kunnen zijn geweest hiervan af te wijken. Ook de huidige panden Molenhoefstraat 2B en 2C kennen een hoekverdraaiing ten opzichte van de omliggende woningen, die deels kan worden verklaard uit een plaatselijk afwijkende percelering. Wij vinden in deze historisch gegroeide situatie dan ook dat niet de eis moet worden opgelegd dat de bebouwing evenwijdig aan de straat moet worden gebouwd.

Het bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen is in principe verantwoord, toch is het plan aangepast om tegemoet te komen aan opmerkingen uit de zienswijzen. De oriëntatie en situering van de nieuwbouw is afgestemd op de die van de bestaande, te slopen woning. De geplande woningen volgen nu de

voorgevelrooilijn van deze bestaande woning. Dit levert een rustiger bebouwingsbeeld op en wijkt nauwelijks af van de plaatselijke historisch gegroeide situatie.

4. Aantasting privacy

De nieuwbouw is in dezelfde rooilijn geplaatst als de bestaande woning. Van een onevenredige aantasting van de privacy van de tegenover liggende woning is naar de mening van de gemeente geen sprake.

5. Geluids- en verkeershinder

Het gaat om één extra woning. Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu is naar de onze mening geen sprake.

6. Financieel gewin

Dit is geen ruimtelijk relevant aspect en heeft daarom geen rol gespeeld bij de beoordeling van het initiatief.

7. Liever sloop en herbouw die overeenkomt met de huidige bebouwing

De bestaande boerderij is niet beschermd in het kader van de monumentenwet en ligt niet in het beschermd dorpsgezicht. Vervangende nieuwbouw is hier dus in principe mogelijk. Bovendien is een perceel van 2000 m² op een locatie als de Molenhoefstraat 2 over het algemeen moeilijk verkoopbaar. Na splitsing van het perceel ontstaan twee nog steeds royale kavels van ca. 1000 m², elk met een breedte van ca. 18 meter aan de straatzijde wat breed genoeg is voor het realiseren van een vrijstaande woning. Qua omvang en bebouwingsmogelijkheden zijn deze kavels vergelijkbaar met de woonpercelen die de laatste jaren in de Molenhoefstraat zijn gerealiseerd. Wij vinden dit dan ook een ontwikkeling die goed past in het dorps karakter van het gebied.

CONCLUSIE

De zienswijze is deels gegrond voor en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De locatie en richting van de geplande woningen zijn iets aangepast om deze beter aan te laten sluiten bij het straatbeeld en de historisch gegroeide situatie. De voorgevels van de geplande woningen volgen nu de rooilijn van de bestaande boerderij.

Zienswijze 3: Omwonende 3

1. Beeld kwaliteitsplan zou nog steeds moeten gelden

Indiener vindt dat te scherp afgeweken wordt van het beleid dat in 2007 gold. Toen moest iedereen aan een beeld kwaliteitsplan voldoen. De uitgangspunten van dat plan zouden volgens indiener nog steeds moeten gelden. In het bijzonder om het landelijk karakter van de straat te behouden.

2. Liever herbouw van de boerderij dan sloop en vervanging door twee woningen

Om die reden ziet indiener liever de herbouw van de bestaande boerderij dan de vervangende nieuwbouw van twee woningen.

3. Herbegrenzing stedelijk gebied

Indiener is van mening dat de grens van het bestaand stedelijk gebied niet opgeschoven moet worden. Belangrijkste argument hiervoor is dat daarmee het landelijk karakter van de Molenhoefstraat verder verloren gaat. Een ontwikkeling die volgens indiener al enige tijd aan de gang is.

4. Kwaliteitsverbetering landschap

Het landschap gaat er met de geplande bebouwing juist op achteruit. Het bebouwde oppervlak blijft weliswaar gelijk maar de nokhoogte van de geplande woningen ligt met 10 meter hoger dan de bestaande nokhoogte. Het bouwplan zorgt voor een aanzienlijke verandering van de sfeer en uitstraling van de omgeving.

5. Ladder duurzame verstedelijking

In de afgelopen jaren is op meerdere plekken in de omgeving van Molenhoefstraat 2 nieuwbouw toegestaan. Het bestreden bestemmingsplan regelt weliswaar slechts de bouw van één extra woning, maar als alle nieuwbouw van de afgelopen jaren gebundeld wordt zou de ladder wel van toepassing zijn. Indiener vindt dat

artikel 3.1.6 lid 2 Besluit omgevingsrecht op oneigenlijke wijze buiten beschouwing wordt gelaten door deze gang van zaken.

6. Woningbehoefte

Volgens indiener is er geen vraag naar het type woningen dat in het bestreden bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt. Deze woningen vallen volgens indiener in het topsegment, voor dat soort woningen bestaat geen behoefte.

7. Situering van de woningen past niet in het straatbeeld

De geplande woningen zouden met de nok parallel of haaks aan de openbare weg gebouwd moeten worden om in het straatbeeld te passen. Op de planverbeelding staan de woningen iets gedraaid ten opzichte van de rooilijn. Dit moet in de optiek van indiener aangepast worden.

8. Waardevermindering woning

Indiener vreest dat zijn woning minder waard zal worden als gevolg van de geplande ontwikkeling. De planschade die dit tot gevolg zal hebben maakt de uitvoerbaarheid van het bouwplan bovendien twijfelachtig.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Beeld kwaliteitsplan zou nog steeds moeten gelden

Zie punt 1 bij zienswijze 2.

2. Liever herbouw van de boerderij dan sloop en vervanging door twee woningen

Zie punt 7 bij zienswijze 2.

3. Herbegrenzing stedelijk gebied

Er is inmiddels een gemotiveerd besluit genomen door de provincie. De grens van het stedelijk gebied wordt conform het verzoek opgeschoven.

4. Kwaliteitsverbetering landschap

Kwaliteitsverbetering landschap is een term voor een verplichting die voortvloeit uit de Verordening Ruimte van de provincie, o.a. wanneer gebouwd wordt in het buitengebied. Volgens de regionale uitvoeringsregeling Kwaliteitsverbetering landschap is er in dit geval geen verplichting aan de orde. Inmiddels ligt het gehele perceel in stedelijk gebied op grond van de Verordening ruimte.

Wij zijn niet met de indiener van de zienswijze eens dat het landschap er op achteruit gaat. Zo wordt de bestaande loods/schuur gesloopt en dat heeft juist een positief effect op sfeer en uitstraling richting de omgeving. Tot slot is op het perceel ook nu al een bouwhoogte van 10 meter mogelijk.

5. Ladder duurzame verstedelijking

Het gaat hier om de toevoeging van slechts één woning. In een dergelijk geval hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet toegepast te worden. Dat er in het afgelopen decennium meer ontwikkelingen in dit gebied plaats hebben gevonden doet daar niets aan af.

6. Woningbehoefte

De opgave qua woningbouw voor Tilburg vergt de komende 10 jaar zeker 850 woningen gemiddeld per jaar. De vraag naar vrijstaande woningen -zeker in de dorpen- is er permanent. De mogelijkheden om aan die vraag te voldoen zijn doorgaans vrij beperkt. Juist de huidige opzet met een kavel van 2000 m² met één woning is lastig te verkopen. Splitsing van het perceel naar twee kavels met de mogelijkheid tot een vrijstaande woning maakt dat beter aangesloten wordt op de bestaande behoefte.

7. Situering van de woningen past niet in het straatbeeld

Zie punt 3 bij zienswijze 2.

8. Waardevermindering woning

Zie punt 2 bij zienswijze 1.

CONCLUSIE

De zienswijze is deels gegrond voor en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De locatie en richting van de geplande woningen zijn iets aangepast om deze beter aan te laten sluiten bij het straatbeeld en de historisch gegroeide situatie. De voorgevels van de geplande woningen volgen nu de rooilijn van de bestaande boerderij.

Zienswijze 4: Omwonende 4

1. Zichtlijn

Indiener maakt zich zorgen over de positionering van de geplande woningen. Indiener vreest dat het zichtveld vanuit het zijraam van diens woning beperkt wordt.

2. Verschil in kaartmateriaal

Indiener constateert een verschil in gebruikte kaarten.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Zichtlijn

Met de planaanpassing liggen de nieuw te bouwen woningen in dezelfde voorgevelrooilijn als de bestaande te slopen woning, waardoor van beperking van zichtveld vanuit het zijraam als gevolg van dit plan in beginsel geen sprake kan zijn.

2. Verschil in kaartmateriaal

De ondergronden die gemeente Tilburg gebruikt bij het tekenen van bestemmingsplannen wijken af van de ondergronden die de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl gebruikt. Het materiaal dat gemeente Tilburg gebruikt is zeer nauwkeurig, ruimtelijkeplannen.nl maakt gebruik van minder nauwkeurige ondergronden. Hoewel het op de planverbeelding op ruimtelijkeplannen.nl lijkt dat de zichtlijn uit het zijraam van indiener aangetast wordt, is dit in feite niet zo. Het ligt puur aan de techniek die ruimtelijkeplannen.nl gebruikt voor de weergave van de verbeelding. Wanneer het plan bekeken wordt op onze eigen meer nauwkeurige GIS omgeving RoView (openbaar toegankelijk via www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen) is te zien hoe de geplande bebouwing daadwerkelijk gelegen is.

CONCLUSIE

De zienswijze is deels gegrond voor en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De locatie en richting van de geplande woningen zijn iets aangepast om deze beter aan te laten sluiten bij het straatbeeld en de historisch gegroeide situatie. De voorgevels van de geplande woningen volgen nu de rooilijn van de bestaande boerderij.

Zienswijze 5: Omwonende 5

1. Maatschappelijk belang

Indiener vraagt welk maatschappelijk belang gediend is met het geplande bestemmingsplan voor Molenhoefstraat 2?

2. Liever restauratie/herbouw dan sloop en bouw nieuwe woningen

Met het oog op het beeld kwaliteitsplan uit 2007 zou indiener liever zien dat de bestaande bebouwing gerestaureerd of gesloopt en herbouwd wordt. Dat zou volgens hem beter bij de landelijke uitstraling van de Molenhoefstraat passen.

3. De boerderij is expres niet onderhouden

Er is al jaren geen onderhoud meer gepleegd aan de boerderij met als doel het uiteindelijk kunnen slopen en vervangen.

4. Bestaande boerderij onverkoopbaar

Indiener vindt het standpunt dat de bestaande boerderij onverkoopbaar zou zijn onterecht. De boerderij is nog nooit te koop aangeboden. Het is initiatiefnemers enkel te doen om winstbejag.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Maatschappelijk belang

Naar aanleiding van een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan heeft de gemeente dit op ruimtelijke gronden beoordeeld, rekening houdend met het planologische kader en de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied. Wij vinden dat sprake is van een acceptabele ontwikkeling.

2. Liever restauratie dan sloop en bouw nieuwe woningen

Zie punt 1 en 7 bij zienswijze 2.

3. De boerderij is expres niet onderhouden

Wij weten niet in hoeverre deze opmerking op waarheid berust. Aangezien het niet ruimtelijk relevant is heeft het geen rol gespeeld bij de beoordeling van het initiatief.

4. Bestaande boerderij onverkoopbaar

Dit is geen doorslaggevend argument geweest om mee te werken aan dit initiatief. Wel is bekend dat kavels van deze omvang (2000 m2 en groter) doorgaans niet courant zijn en moeilijk verkoopbaar.

CONCLUSIE

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 6: Omwonende 6

1. Aantasting straatbeeld

De indiener vindt dat de geplande woningen niet in het straatbeeld passen. De variëteit zou verloren gaan als nieuwbouwwoningen toegevoegd worden.

2. Geen noodzaak nieuwbouw

Volgens indiener is er geen noodzaak voor nieuwbouwwoningen in Udenhout, gezien de aanleg van Den Bogerd.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Aantasting straatbeeld

Er is nog genoeg diversiteit in het straatbeeld (denk aan korrelgrootte, bebouwingstypologie, kaprichting). De bebouwingsregeling in het bestemmingsplan, de Welstandsnota en de Gereedschapskist Dorps Milieu zorgen voor een verantwoorde inpassing van de nieuwbouw in zijn omgeving. Zie ook punt 1 bij zienswijze 2.

2. Geen noodzaak nieuwbouw

Zie punt 6 bij zienswijze 3.

CONCLUSIE

De zienswijze is deels gegrond voor en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De locatie en richting van de geplande woningen zijn iets aangepast om deze beter aan te laten sluiten bij het straatbeeld en de historisch gegroeide situatie. De voorgevels van de geplande woningen volgen nu de rooilijn van de bestaande boerderij.