

Raadsvoorstel (**gewijzigd**) Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 13e herziening (Vijfhuizen)

Aanleiding

Er is een gecombineerd verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van in totaal drie woningen aan de Vijfhuizen te Tilburg.

Het eerste verzoek ziet op de bouw van een vrijstaande woning op de percelen gelegen achter de bedrijfsloods behorende bij het adres Vijfhuizen 3a te Tilburg. Kadastraal gaat het om de percelen gemeente Tilburg, sectie A, nummers 3713 en 4025 (hierna: locatie 1).

Het tweede verzoek ziet op de mogelijkheid om twee vrijstaande woningen te realiseren op de kruising van de Vijfhuizen en deels langs het doodlopende stuk van de Vijfhuizen. Kadastraal gaat het om een deel van het perceel gemeente Tilburg, sectie A, nummer 3678 (hierna: locatie 2). Om woningbouw op de locaties mogelijk te maken, worden de bestemming voor het adres Vijfhuizen 3a meegenomen in de planherziening (locatie 3). In alle drie de gevallen gaat het om Ruimte-voor-Ruimte woningen.



Figuur 1: Plangebied met links locatie 1 en rechts nabij de kruising locatie 2 waar twee woningen worden gebouwd. Locatie 3 is Vijfhuizen 3a

Het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 1) heeft ter inzage gelegen en er zijn twee zienswijzen ingekomen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 13^e herziening (Vijfhuizen) **gewijzigd** vaststellen conform bijgevoegde "**Staat van wijzigingen**";
2. De ingekomen zienswijzen ongegrond verklaren;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Gijs Bakkers, telefoon 013 542 80 37

Argumenten

1.1. Het plan voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid over woningbouw in het buitengebied.

De locatie Vijfhuizen is in de Omgevingsvisie Tilburg 2040 aangemerkt als een bebouwingslint waar ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk zijn. Initiatiefnemers hebben ten behoeve van de bouw van de woningen ruimte-voor-ruimte titels aangekocht. Provinciaal beleid schrijft in dit geval voor dat de woningen landschappelijk ingepast worden.

Er is een landschapsinpassingsplan opgesteld dat rekening houdt met de omgeving, waaronder de ligging nabij een strook natuur. In de omgeving van het project liggen geen beschermingswaardige bomen. Het inpassingsplan en de uitvoering van dit plan worden juridisch verankerd in het bestemmingsplan.



Figuur 2: inpassingsplan

1.2. Het plan is (stedenbouwkundig) inpasbaar.

Nieuwe woningen in het buitengebied moeten zich zoveel als mogelijk op bestaande erven of in de nabijheid van bebouwde plekken concentreren. Op deze manier kunnen grote delen van het landschap gevrijwaard blijven, maar is (her)ontwikkeling van reeds bebouwde plekken wel mogelijk. Om deze reden kan het groepje woningen rond het kruispunt aan de Vijfhuizen worden aangevuld met één of meerdere woningen, maar deze nieuwbouw dient zich te voegen naar de bestaande bebouwingsstructuur. Alle woningen staan op zichtafstand van het kruispunt, maar blokkeren het zicht over dit punt niet teveel. Verder komen de woningen op ruime percelen te staan en wordt zelfs de flauwe bocht begeleid door een woning met een gedraaide opstelling. Om woningbouw mogelijk te maken wordt voor het perceel Vijfhuizen 3a de agrarische (aanverwante) bestemming beperkt tot alleen bedrijven in maximaal milieucategorie 2. Initiatiefnemers hebben hier met de eigenaren van Vijfhuizen 3a afspraken over gemaakt. Het zijn de (schoon)ouders van de initiatiefnemers van locatie 1.

1.3. De omgevingsdialog is uitgevoerd en heeft geleid tot een aanpassing van het oorspronkelijke plan.

Initiatiefnemers hebben de omwonenden ingelicht over het plan. Ten aanzien van locatie 1 zijn geen inhoudelijke opmerkingen geplaatst. Ten aanzien van locatie 2 zijn vragen gesteld over de afstand van de woningen tot de weg, het gezamenlijk gebruik van het doodlopende deel van de Vijfhuizen door aanwonenden en de mogelijke belemmeringen voor het agrarisch bedrijf Vijfhuizen 3.

N.a.v. de reacties komen de woningen op locatie 2 verder van de weg te liggen. Dit heeft een bijkomstig voordeel dat nu voldaan wordt aan de grenswaarde voor geluid op de (gevels van de) nieuwe woningen. Er

hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld. Het gezamenlijk gebruik van de weg is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen initiatiefnemers en omwonenden. Het agrarisch bedrijf Vijfhuizen 3 ligt op meer dan 50 m¹ afstand van locatie 2. Daarmee wordt voldaan de milieunormen. De milieucategorie voor Vijfhuizen 3a wordt met instemming van de eigenaar naar beneden bijgesteld, waardoor beide woonlocaties planologisch aanvaardbaar zijn.

1.4 Er zijn geen archeologische sporen en/of vondsten aangetroffen

Uit het overgelegde rapport Proefsleuven Vijfhuizen blijkt dat er geen archeologische sporen en/of vondsten aangetroffen zijn. Het terrein is vanuit archeologisch perspectief dan ook vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkelingen (bouwen woningen) en de dubbelbestemming Waarde Archeologie die op een deel van het plangebied gelegen is kan verwijderd kan worden.

2.1. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Er zijn twee zienswijzen ingekomen. Voor een samenvatting van de zienswijzen wordt verwezen naar de nota zienswijzen (bijlage 2). De zienswijzen zelf liggen voor u ter inzage.

De eerste zienswijze ziet op het gezamenlijk gebruik van de weg. Deze opmerking is ook al geplaatst naar aanleiding van de uitgevoerde omgevingsdialoog. Het gebruik van de weg een privaatrechtelijke aangelegenheid. Privaatrechtelijke belemmeringen kunnen in de weg staan aan de vaststelling en uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Deze belemmeringen moeten dan wel van een evident karakter zijn. Dit is hier niet het geval. Planologisch grenzen de twee nieuwe bouwkavels (locatie 2) aan een verkeersbestemming. Een deel van de weg is in eigendom van de indiener, doch niet het geheel (in eigendom initiatiefnemer). De weg in eigendom bij de indiener van de zienswijze wordt ook gebruikt door andere aanwonenden aan dit deel van de Vijfhuizen.

De tweede zienswijze richt zich met name op de inbreuk op het woongenot die bestaat uit een beperking van het uitzicht en een aantasting van de privacy. De twee bouwkavels liggen in lijn met de woning van de indiener. Het zicht vanuit de woning recht naar achteren over het agrarisch gebied, komt niet te vervallen. Wel het zicht in meer noordelijke richting, richting de kruising Vijfhuizen. Niet kan worden uitgesloten dat vanuit de nieuw op te richten woning direct ten noorden van de woning inkijk mogelijk is in de tuin en in beperkte mate in de woning. Het woon- en leefklimaat zal hierdoor echter niet onaanvaardbaar verminderen.

Kosten en dekking

Initiatiefnemers hebben een factuur voor de leges voor een planherziening betaald. Daarnaast is met initiatiefnemers een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten en een anterieure overeenkomst voor wat betreft de bijdrage voor Bovenwijkse Voorzieningen. De kosten zijn anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan (in ontwerp) vast te stellen.

Vervolg

Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied De Zandleij 2012, 13e herziening (Vijfhuizen)" wordt bekend gemaakt 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. Degene die zienswijzen hebben ingediend krijgen persoonlijk bericht. Het bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan (regels, toelichting en verbeelding)
2. Nota zienswijzen
3. Staat van wijzigingen bp Bgb Zandleij 13e herz. (Vijfhuizen)
4. Rapportage IVO-P Tilburg, Vijfhuizen ong. definitief

Ter inzage gelegde stukken

Zienswijzen

Tilburg, 17 september 2020

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

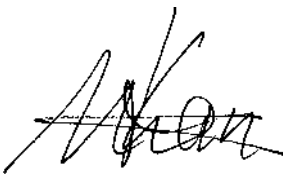
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 13^e herziening (Vijfhuizen) gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegde "Staat van wijzigingen";
2. De ingekomen zienswijzen ongegrond te verklaren.
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 september 2020.

de griffier,



voorzitter,

