

Voorblad

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Bgb De Zandleij 2012, 24e herziening (Quirijnstokstraat 23)

Datum college:	3 september 2024
Portefeuillehouder:	Bas van der Pol
Afdeling:	Ruimte
Behandelend ambtenaar:	S. Konak-Aydin

Samenvatting

Op 26 mei 2023 is om een herziening van het bestemmingsplan Bgb De Zandleij 2012 verzocht. De initiatiefnemer wil een Vlaamse schuur, een bijgebouw behorend bij woning Quirijnstokstraat 23 inrichten en in gebruik nemen als woning ten behoeve van het behoud en herstel van de Vlaamse schuur. Het betreft dus de toevoeging van één woning. Tevens wordt een (niet cultuurhistorisch waardevol) vrijstaand bijgebouw van ca. 290m² binnen de woonbestemming gesloopt. Het wegnemen van verharding is een belangrijk aspect in onze stadsregionale parken.

Ter verduidelijking van de situatie staan onderaan deze nota afbeeldingen en luchtfoto's van het plan en plangebied.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, te weten van maandag 27 december 2023 tot en met maandag 6 februari 2024. Over het plan zijn 4 zienswijzen ingediend door de Provincie Noord-Brabant en omwonenden. De zienswijzen gaan o.a. over de sloopborging, aankoop deeltitel, overlast, uitstraling van de schuur etc. De zienswijzen geven aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan is gereed voor (gewijzigde) vaststelling.

Collegebesluit

Het college stelt de raad voor het bestemmingsplan 'Buitengebied De Zandleij 2012, 24e herziening (Quirijnstokstraat 23)', dat een woning realiseert in de Vlaamse schuur op perceel kadastraal bekend als Tilburg, sectie A, nummer 3828 gewijzigd vast te stellen en daarmee:

- de ingebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen;
- de wijzigingen vast te stellen conform de Staat van wijzigingen.

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Bgb De Zandleij 2012, 24e herziening (Quirijnstokstraat 23)

Aanleiding

Op 26 mei 2023 is om een herziening van het bestemmingsplan Bgb De Zandleij 2012 verzocht. De initiatiefnemer wil een Vlaamse schuur, een bijgebouw behorend bij woning Quirijnstokstraat 23 inrichten en in gebruik nemen als woning ten behoeve van het behoud en herstel van de Vlaamse schuur. Het betreft dus de toevoeging van één woning. Tevens wordt een (niet cultuurhistorisch waardevol) vrijstaand bijgebouw van ca. 290m² binnen de woonbestemming gesloopt. Het wegnemen van verharding is een belangrijk aspect in onze stadsregionale parken. Ter verduidelijking van de situatie staan onderaan deze nota afbeeldingen en luchtfoto's van het plan en plangebied.

Beoogd effect

Het initiatief is wenselijk aangezien het plan bijdraagt aan het behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden zoals gesteld wordt in Omgevingsvisie Tilburg 2040.

Voorstel

Het bestemmingsplan 'Buitengebied De Zandleij 2012, 24e herziening (Quirijnstokstraat 23)', dat een woning realiseert in de Vlaamse schuur op perceel kadastraal bekend als Tilburg, sectie A, nummer 3828 gewijzigd vaststellen en daarmee:

- de ingebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond verklaren conform de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen;
- de wijzigingen vaststellen conform de Staat van wijzigingen.

Argumenten

1. Het plan voorziet in het behoud en herstel van een beeldbepalend pand.

In de Omgevingsvisie Tilburg 2040 (2015) is dit gebied aangewezen als stadsregionaal park. Dit park heeft tot doel de relatie tussen stad en land te versterken. Het wordt ingezet als uitloophet gebied van de stad en als buffer rond de Loonse en Drunense Duinen. Het Masterplan Pauwels (2019) vormt hiervan de doorvertaling. Hierin wordt in beeld gebracht dat het buitengebied van Tilburg in transitie is en dat veel voormalige agrarische bebouwing een andere functie krijgt. In dit masterplan geeft de gemeente aan hoe zij de transitie van dit gebied wil vormgeven. Ook de Quirijnstokstraat komt hierin terug. De bebouwingsconcentratie ter hoogte van het knooppunt van wegen (Quirijnstokstraat, Rugdijk en Zwaluwstraat) vormen een entree naar het landschapspark Pauwels. Hergebruik van bebouwing en met name cultuurhistorisch interessante bebouwing levert kansen voor de ontwikkeling van kwaliteit en sfeer in het gebied. De realisatie van een woning in een Vlaamse schuur sluit daarbij aan. De waarden van de schuur zijn zorgvuldig in beeld gebracht in de 'bouwhistorische verkenning' (september 2022), toegevoegd aan de bijlagen van de plantoelichting. Hieruit blijkt dat de schuur oorspronkelijk opgericht is bij de woning op huisnummer 25. Dat verklaart de ligging, in een hoek tussen het perceel van nummer 23 en 25 in. De schuur vormt met de twee belendende boerderijen, het erf en het stukje historische weg (Quirijnstokstraat) een aantrekkelijk ensemble. Om dit goed tot zijn recht te laten komen wordt een (niet cultuurhistorisch waardevol) vrijstaand bijgebouw van ca. 290m² binnen de woonbestemming gesloopt, het bouwvlak wordt hier verwijderd en krijgt daardoor een meer compacte vorm. In de planregels wordt, via een voorwaardelijke verplichting, geborgd dat de beeldbepalende aspecten van de Vlaamse schuur (gevels met bestaande gevelindeling (kozijnen/deuren) en dak), duurzaam in stand gehouden worden.

2. Het wettelijk vooroverleg is gevoerd en de ontvangen reactie is verwerkt.

Op 7 november 2023 heeft de provincie Noord-Brabant in het kader van wettelijk vooroverleg gereageerd op het plan. Toen dit plan is ingediend, was de nieuwvestiging van de woning in de Vlaamse schuur gebaseerd op de regeling voor behoud en herstel van cultuurhistorische waarden (artikel 3.69 sub c van de Interim omgevingsverordening, IOV). In de vooroverlegreactie werd benoemd dat het plan op hoofdlijnen in overeenstemming is met de IOV, maar dat het behoud- en herstelplan onvoldoende duidelijkheid biedt over de historische, bestaande en toekomstige situatie en het behoud en herstel van waarden. Ook werd expliciet benoemd dat de aangebouwde varkensstallen uit 1963 geen deel uit kunnen maken van op grond van deze regeling te behouden cultuurhistorisch erfgoed. Geadviseerd werd de onderbouwing te verduidelijken, òf gebruik te maken van regeling 3.69 sub b, gericht op behoud van een beeldbepalend pand. Dit artikel maakt nieuwvestiging van een woning mogelijk in een beeldbepalend pand (zoals de Vlaamse schuur), als de beeldbepalende aspecten behouden blijven. In reactie op dit vooroverleg, is het plan aangepast. De toevoeging van de woning wordt nu gebaseerd op artikel 3.69 sub b van de IOV: nieuwvestiging in een beeldbepalend pand.

3. Het plan dient gewijzigd te worden vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 27 december 2023 tot en met maandag 6 februari 2024 ter inzage gelegen.

Op het plan is een zienswijze van de provincie Noord-Brabant ontvangen. Dit betrof opmerkingen over sloopborging en de aankoop van een deeltitel voor een ruimte-voor-ruimte-kavel. Naar aanleiding van de gegronde zienswijzen wordt een voorwaardelijke verplichting voor de te slopen bebouwing opgenomen. Tevens wordt in het plan aangepast/gemotiveerd dat er geen deeltitel wordt aangekocht omdat er voor een bedrag van € 168.766,-- wordt geïnvesteerd in het behoud van de cultuurhistorische waarde van de Vlaamse schuur.

Daarnaast zijn drie zienswijzen ingediend door omwonenden. Deze zienswijzen hebben betrekken op aspecten zoals verkeersoverlast, geluidsoverlast, uitstraling etc. Deze zienswijzen zijn ongegrond verklaard.

Daarnaast heeft Het Waterschap De Dommel in een reactie geadviseerd om in de voorwaardelijke verplichting waterberging "bouwen van bouwwerken" te vervangen door "realiseren van verhardingen", zodat de verplichting in lijn is met het gemeentelijk regenwaterbeleid. Dit advies wordt niet opgevolgd omdat in het plan al via een sloopverplichting geborgd is dat verharding met circa 290 m² afneemt. Tevens is de gemeente voornemens in deze verplichting, ingebed in een gemeente breed plan van aanpak, op het gehele grondgebied te verplicht te stellen.

Voor de volledige reactie op de zienswijzen en de daaruit voortvloeiende aanpassingen aan het bestemmingsplan wordt verwezen naar bijgevoegde Nota van zienswijzen en de Staat van wijzigingen.

4. Het plan voorziet in de parkeerbehoefte en leidt niet tot parkeeroverlast.

De parkeerbehoefte van deze ontwikkeling is 2 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren). Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd. Er is voldoende ruimte voor het realiseren van parkeerplaatsen bij de woning.

5. Het plan draagt bij aan de gemeentelijke ambities op het gebied van klimaatadaptatie, natuur inclusief bouwen, energieneutraal bouwen en waterberging.

Tilburg wil ook in de toekomst een plek zijn waar mensen, gezond en gelukkig kunnen wonen, werken en verblijven. Het aanpassen aan de veranderingen van het klimaat is daarbij nodig. Op basis van het akkoord Meer voor elkaar 2022-2026, de Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie Koel Tilburg, het puntensysteem natuur inclusief bouwen, het duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw en het Programma Water en Riolerings 2020-2023 wordt bij planontwikkelingen middels beleidsregels gestreefd naar een klimaatbestendig Tilburg. Gestreefd wordt naar een maximum verhardingspercentage van een plangebied, een minimum % m² groen, een minimum % m² schaduw van bomen op looproutes in het plangebied, de verwerking van regenwater in het plangebied, het verbeteren en behouden van het leefgebied van beschermde diersoorten en volledige energie neutrale nieuwbouw. Onder de huidige wetgeving (omgevingswet) is dit wel mogelijk. Alleen waar het oude regime geldt is het niet mogelijk.

Omdat het hier gaat om een volledig particulier initiatief is zijn er beperkte mogelijkheden om onze hogere ambities ten aanzien van duurzaamheid af te dwingen. De initiatiefnemer draagt met zijn ontwikkeling op de

volgende punten wel bij aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van het aanpassen aan de veranderingen van het klimaat.

Er wordt 290 m² aan verharding in het plangebied verwijderd door de sloop van een agrarische bebouwing (stal) en de aanleg van een groen voorterrein, groen buffer en een binnentuin (zie figuur 5).

Ten aanzien van energieneutraal bouwen wordt in ieder geval voldaan aan de BENG-norm van het Bouwbesluit. Ten aanzien van waterberging moet minimaal voldaan worden aan de waterbergingseis op eigen terrein van 60mm/m². Daarnaast wordt er een hydrologisch positief watersysteem aangelegd. Dat houdt in dat de plandelen waarvan de regenwaterafvoer gekoppeld is op de bestaande gemengde riolering wordt ontkoppeld bij de nieuwe plannen en dan wordt aangekoppeld op de aan te leggen infiltrerende waterberging. Verder wordt gebiedseigen water vastgehouden. Daarnaast dienen bouwdelen onder het maaiveld water- en vochtdicht te zijn. De verplichte waterbergingsopgave is minimaal. De nieuwe af te wateren oppervlakken is 60 mm (l/m²) o.b.v. de uit het inrichtingsplan nieuwe verharde terreinoppervlakken, plus de in bestemmingsplan maximaal toegestaan dakoppervlakken

6. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van de lokale transportroute Burgemeester Bechtweg, de spoorlijnen Tilburg-Vught en Breda-Tilburg. Personen in het plangebied worden aan een extern veiligheidsrisico blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de verantwoording van het groepsrisico. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico is opgenomen bij de bijlagen behorend bij de toelichting van het bestemmingsplan.

7. Het project heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Op grond van artikel 7.17 Wet milieubeheer moet de gemeente bij de voorbereiding van dit besluit beslissen of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Op grond van jurisprudentie wordt onderhavige ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Bovendien zijn binnen het plangebied geen Natura2000 of NNN-gebieden aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling heeft derhalve geen directe effect op de Natura2000- of NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen op 1,8 km afstand van het plangebied. Gezien deze afstand en de zeer beperkte externe invloed van de geplande ontwikkeling kunnen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten

8. Het plan voldoet aan het beleid 'particuliere woningbouwinitiatieven en functiewijziging in het landelijk gebied'.

In het beleid 'particuliere woningbouwinitiatieven en functiewijziging in het landelijk gebied' wordt, onder meer, het uitgangspunt in beeld gebracht dat nieuwe woningen in het buitengebied alleen passen in specifiek aangewezen linten en bebouwingsconcentraties. Ook gelden daarbij specifieke voorwaarden, waaronder sloop ter plekke (500m²) als er een woning/bouwmassa wordt toegevoegd en een verkleining van het bestemmingsvlak. Op de locatie Quirijnstokstraat 23 wordt 290m² gesloopt. Het college maakt gebruik van de maatwerkoptie in de beleidsregels. De ontwikkeling loopt namelijk al geruime tijd, en is gebaseerd op een positief advies van de gemeente in het kader van vooroverleg. Daarnaast is de ontwikkeling zeer wenselijk. Er is namelijk wel sprake van het toevoegen van een woning (binnen een al bestaande woonbestemming), maar niet van het toevoegen van nieuwe bouwmassa. Door toevoegen van deze woning wordt een Vlaamse schuur met cultuurhistorische waarden, als beeldbepalend pand op de locatie Quirijnstokstraat 23 behouden.

Kanttelingen en gewogen alternatieven

Niet van toepassing.

Niet beïnvloedbare risico's

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

Het plan is economisch uitvoerbaar en kan vanuit het oogpunt van de gemeente kostenneutraal worden uitgevoerd. De initiatiefnemer heeft een factuur voor de leges voor een planherziening betaald, waarmee de gemeentelijke plan- en apparaatskosten zijn gedekt. Daarnaast is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten, o.a. voor het verhaal van de bijdrage aan het Fonds Stedelijke Ontwikkeling (afdracht bovenwijken) en het verhaal van planschade. De kosten zijn zodoende anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan (in ontwerp) vast te stellen.

Uitvoering

Als besloten wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, wordt het eerst aangeboden aan de provincie Noord-Brabant, omdat zij zienswijzen op het plan heeft ingediend en hiermee 6 weken de tijd heeft om na te gaan of het plan hier op juiste wijze op aan is gepast. Na reactie van de provincie Noord-Brabant wordt de vaststelling van het bestemmingsplan bekend gemaakt in het digitaal gemeenteblad. In de bekendmaking staat tevens welke beroepsmogelijkheden er zijn. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

De initiatiefnemer stelt dat hij op 24 juli 2023 de direct omwonenden mondeling en schriftelijk geïnformeerd te hebben over het voornemen. Hierbij is een toelichting gegeven op de aard en het doel van het bestemmingsplan. Tevens is de gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. De direct omwonenden hebben geen bezwaren tegen het plan. Wel hebben de bewoners van huisnummer 25 (aangrenzende burens) in een brief enkele zorgen geuit. Verzocht wordt om rekening te houden met inkijk, aantasting van hun aangrenzende bijgebouw, geluidhinder door gebruik van hun eigen bijgebouw grenzend aan de Vlaamse schuur, de wens voor huisnummer 23a op de Vlaamse schuur en de zorg voor waardedaling van hun eigen woning. De initiatiefnemer geeft aan met de eigenaren van huisnummer 25 af te hebben gesproken dat zij betrokken blijven bij het proces. Veel van de door hen aangedragen punten omvatten zaken die aan de orde komen bij de aanvraag omgevingsvergunning. Het verslag van de omgevingsvergunning is toegevoegd in de bijlagen bij de plantoelichting. De wijze waarop de omgevingsdialoog is gevoerd voldoet aan de juiste richtlijn omgevingsdialoog die van toepassing was op dat moment.

Communicatie

Zie 'Uitvoering'.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Bgb De Zandleij 2012, 24e herziening (Quirijnstokstraat 23) [Link](#);
2. Nota van zienswijzen;
3. Staat van wijzigingen;
4. Kostenoverzicht behoud- en herstelplan (bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan).

Ter inzage gelegde stukken

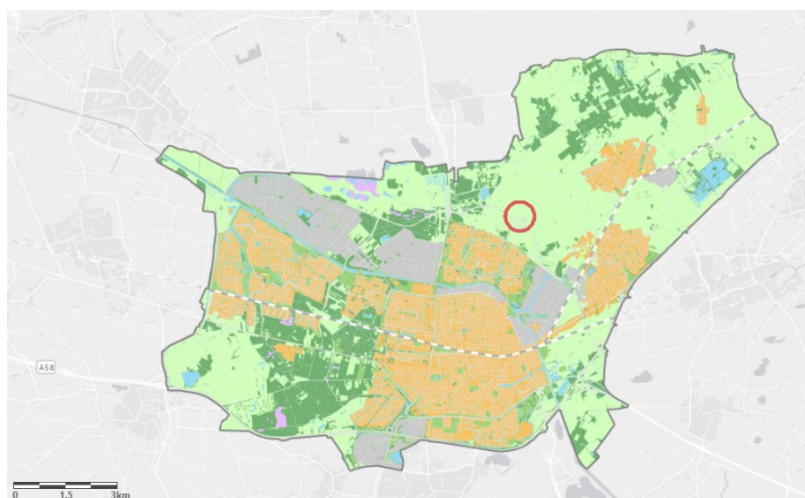
Ontwerpbestemmingsplan 'Bgb De Zandleij 2012, 24e herziening (Quirijnstokstraat 23)'

Tilburg, 3 september 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

de secretaris,

de burgemeester,



Figuur 1: ligging plangebied Quirijnstokstraat 23 in Tilburg



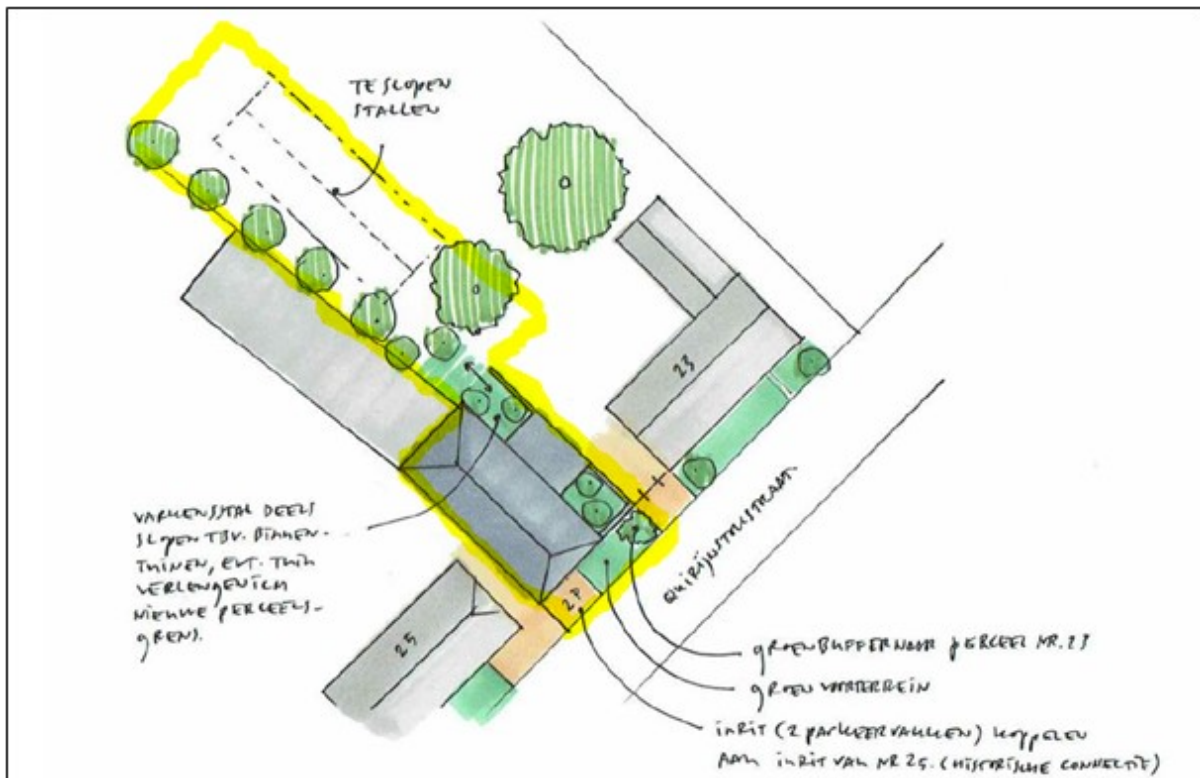
Figuur 2: ligging plangebied Quirijnstokstraat 23 in de omgeving



Figuur 3: vigerende woonbestemming op Quirijnstokstraat 23 met Vlaamse schuur



Figuur 4: locatieaanduiding op de woning (rode pijl)



Figuur 5: grove schets beoogde nieuwe woonbestemming met tuin en te slopen pand (inrichtingsplan)

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

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

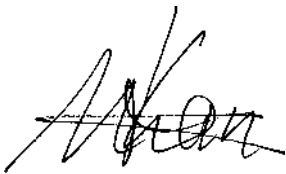
Besluit

Het bestemmingsplan 'Buitengebied De Zandleij 2012, 24e herziening (Quirijnstokstraat 23)', dat een woning realiseert in de Vlaamse schuur op perceel kadastraal bekend als Tilburg, sectie A, nummer 3828 gewijzigd vast te stellen en daarmee:

- de ingebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen;
- de wijzigingen vast te stellen conform de Staat van wijzigingen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 oktober 2024,

de griffier,



voorzitter,

