



GEMEENTE TILBURG

Vaststellen wijzigingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 3^e wijziging (Vijfhuizen 5)

Collegebesluit 10 november 2015, nr. 30

Aanleiding

Er is een aanvraag om wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012 ingediend, ten behoeve van het veranderen van de bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf in een dubbele bestemming Wonen-Buitengebied ter plaatse van Vijfhuizen 5 te Tilburg. Het plan is gericht op beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering, op sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en op het aanwenden van de bestaande langgevelboerderij als dubbele burgerwoning (twee woningen). Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 augustus tot en met 12 oktober 2015 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het plan is thans gereed om te worden vastgesteld.

Beoogd effect/bestuurlijk kader

Doel van het plan is het juridisch-planologisch kader vast te leggen, waaraan aanvragen om omgevingsvergunning ten behoeve van de feitelijke projectrealisatie kunnen worden getoetst.

Besluit

Het college heeft besloten om:

1. Het wijzigingsplan 'Buitengebied De Zandleij 2012, 3e wijziging (Vijfhuizen 5)' vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Het betreft een wenselijk initiatief

In de eerste plaats zijn het perceel en de boerderij in de huidige toestand in vervallen staat. Initiatiefnemers gaan e.e.a. grondig renoveren en verbouwen. Nieuwe bouwmassa komt er niet; de bestaande boerderij wordt opgeknapt en gesplitst in twee eenheden voor burgerbewoning.

Daarnaast wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (ca. 1500 m²) gesloopt, hetgeen een kwaliteitsverbetering van het landschap in de zin van de provinciale Verordening ruimte 2014 met zich brengt. De ontwikkeling is geen belemmering voor omliggende agrarische bedrijven.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan

In de conceptfase bleek al dat het plan op instemming kan rekenen bij omwonenden. Er zijn tijdens de wettelijke inspraakprocedure dan ook conform verwachting geen zienswijzen ingediend.

1.3 Er zijn hogere waarden vastgesteld (Wet geluidhinder)

Het bestemmingsplan bevat geluidgevoelige bestemmingen (woningen) en ligt op grond van de Wet geluidhinder (deels) in de zone van de Vijfhuizen. Er is een akoestische berekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat de geluidbelasting maximaal 53 dB (waarneemhoogten 1,5/ 4,5 meter) bedraagt, inclusief

de correctie van 5 dB uit artikel 110g Wgh. Bronmaatregelen zijn onuitvoerbaar of stuiten op verkeerskundige, financiële en stedenbouwkundige bezwaren. Hierdoor is het vaststellen van hogere waarden nodig. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat, dus is het vaststellen van hogere waarden aanvaardbaar. Het ontwerpbesluit inzake hogere waarden heeft gelijktijdig met het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen ingebracht.

2. *Een exploitatieplan is in casu wettelijk niet nodig*

Er is geen exploitatieplan nodig omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, zoals vermeld onder 'Kosten en dekking'.

Kosten en dekking

Artikel 3.1.6. van het Bro verplicht de bestemmingsplanwetgever een vast te stellen bestemmingsplan te doen vergezellen door een toelichting, waarin (o.a.) zijn neergelegd de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Het onderhavige plan bevat een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, omdat het ziet op het realiseren van een extra woning. De grondexploitatiewet (afdeling 6.2 van de Wro) is derhalve van toepassing.

Er is met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten ter zake van 'reserve bovenwijkse voorzieningen'. Eventueel uit te keren tegemoetkomingen in planschade zullen ten laste komen van de initiatiefnemer, die met de gemeente eveneens een overeenkomst inzake het verhaal van planschade heeft gesloten.

De enige gemeentelijke kosten die gemaakt worden zijn de plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan. Bij initiatiefnemer zijn dienaangaande bij aanslag leges in rekening gebracht en deze zijn ook reeds betaald. Gelet op het vorenstaande is het plan economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het collegebesluit wordt gepubliceerd in Staatscourant, Gemeentebled en via de gemeentelijke website. Het wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd in de Stadswinkel Centrum en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. Belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerp kunnen in beroep gaan bij de Raad van State.

Bijlagen

Wijzigingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 3^e wijziging (Vijfhuizen 5)

Link naar digitale plan:

<http://0855.roview.net/?phID=45581D03-FB64-4B45-A776-30C5A8825A65>