

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 6^e herziening (Kuil 40)

Aanleiding

Een particulier heeft een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de splitsing van een langgevelboerderij aan de Kuil 40 in Udenhout, zodat er twee woningen ontstaan. De bestaande schuur van Kuil 40 wordt dan in overleg met de burens bij de woning aan de Kuil 38A getrokken. In het vigerende bestemmingsplan, Buitengebied De Zandleij 2012, zijn de voor 'Wonen-Buitengebied' aangewezen gronden bestemd voor één woning per bestemmingsvlak. Er zijn geen binnen- of buitenplanse afwijkingsmogelijkheden om toch twee woningen mogelijk te maken. Hiervoor is ook geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om die reden moet het bestemmingsplan worden herzien.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van maandag 18 september tot en met maandag 30 oktober 2017. Tijdens deze periode zijn er twee schriftelijke zienswijzen ingekomen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 6e herziening (Kuil 40), dat de splitsing van een bestaande langgevelboerderij mogelijk maakt, vast te stellen;
2. De zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. De staat van wijzigingen vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Argumenten

1.1 Vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt bestaat geen bezwaar tegen de splitsing

In de regels en op de verbeelding is geborgd dat de korrelgrootte en het bouwvolume behouden blijven na de splitsing. Dit is waardevol vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt.

1.2 Het groepsrisico kan worden verantwoord

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van het spoortraject Tilburg-Vught. Om die reden is invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht.

1.3 Er is een omgevingsdialoog gevoerd. Dit heeft niet geleid tot wijzigingen in het plan.

De initiatiefnemer heeft op 3 juni 2017 per brief en per e-mail drie direct omwonenden van het plangebied geïnformeerd over het plan om de boerderij te splitsen in twee woningen. Bijgevoegd waren een schets van het te realiseren interieur en de concept verbeelding. De geadresseerden hebben allen instemmend gereageerd.

2.1 Een deel van de zienswijzen is gegrond en leidt tot kleine wijzigingen in het bestemmingsplan.

Een van de zienswijzen heeft betrekking op de borging van de bestaande bouwmassa en korrelgrootte en is deels gegrond. Zie hiervoor de nota van zienswijzen.

3.1 Naar aanleiding van de zienswijzen, door de nieuwe richtlijn Omgevingsdialoog en door de recente vaststelling van de nota Parkeernormen 2017 is een aantal wijzigingen doorgevoerd in de toelichting, op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.

Zie hiervoor de staat van wijzigingen.

4.1 Het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd.

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

Kosten en dekking

Met initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten ter zake van de reserve 'bovenwijkse voorzieningen'. Aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, is er geen exploitatieplan opgesteld.

Eventueel uit te keren tegemoetkomingen in planschade zullen ten laste komen van de initiatiefnemer, die met de gemeente een planschadeovereenkomst heeft gesloten. De enige gemeentelijke kosten die gemaakt worden zijn de plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan. Hiervoor heeft de initiatiefnemer leges betaald. Gelet op het vorenstaande is het plan economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In die bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn. Het bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Als er geen beroep wordt ingesteld, wordt het bestemmingsplan in april 2018 onherroepelijk.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Vestigingsklimaat van 15 januari 2018 en de raadsvergadering van 5 februari 2018.

Eindvoorstel

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

Bijlagen

- Kopieën van ingediende zienswijzen;
- Adressenlijst;
- Nota van zienswijzen;
- Staat van wijzigingen;
- Digitaal ontwerpbestemmingsplan: <https://0855.ropubliceer.nl/?phID=1638B4AC-171B-4B92-9B1A-E1CF9DEABA3D>.

Tilburg, 19 december 2017

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 De Zandleij 2012, 6e herziening (Kuil 40), dat de splitsing van een bestaande langgevelboerderij mogelijk maakt, vast te stellen;
2. De zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. De staat van wijzigingen vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 februari 2018.

de griffier,

voorzitter,