

Notitie behandeling zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Gilzerbaan ruimte-voor-ruimte kavel

Het ontwerp bestemmingsplan Gilzerbaan ruimte- voor-ruimte kavel heeft ter inzage gelegen vanaf 8 september 2014 tot en met 20 oktober 2014. Er zijn 3 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

De zienswijzen zijn integraal beoordeeld. Hieronder volgt een samenvatting van de ingekomen zienswijzen met daarna het standpunt van de gemeente met betrekking tot deze zienswijzen. In verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

Zienswijze 1

Mr. Drs. J.J. Jaspers, namens bewoners Sloe, Tilburg

- a) Reclamant geeft een opsomming van eerder genomen besluiten en concludeert dat hier sprake is van de aanhouder wint in plaats van dat het bestemmingsplan is ingegeven door goede planologie.
- b) Verder is hij van mening dat de raad wel oog heeft voor de belangen van één eigenaar en niet van meerdere aangrenzende burens. Niet gemotiveerd is waarom de belangen van één eigenaar prevaleren boven de belangen van de aangrenzende eigenaren.
- c) Het plan voorziet in 100% bebouwing in de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Situering van het bouwvlak in de EHS is niet mogelijk.
- d) Woningbouw is in strijd met de Structuurvisie Zuidwest 2020. De grondslag is niet te vinden in de in voorbereiding zijnde Structuurvisie ruimte 2040. Burgers en maatschappelijke organisaties dienen betrokken te worden bij de opstelling van een Structuurvisie. Door het besluit van 2 december 2013 (Vaststelling Kaartbeeld ruimte-voor-ruimtelocaties) wordt burgerparticipatie buiten spel gezet. Ook wordt met dit besluit de rechtsbescherming voor dit bestemmingsplan omzeild. Dit is in strijd met de Algemene wet bestuursrecht.
- e) Het perceel ligt, in tegenstelling tot wat in het ontwerpbestemmingsplan staat, niet in een kernrandzone omdat de Afdeling bestuursrechtspraak in de uitspraak van 1 februari 2012 heeft vastgesteld dat het buitengebied en het stedelijk gebied aan de Gilzerbaan duidelijk van elkaar gescheiden zijn en langs de Gilzerbaan nauwelijks bebouwing te vinden is. Er is geen overgangsgebied en nauwelijks bebouwing dus geen sprake van een kernrandgebied. Artikel 6.8. van de Verordening ruimte is niet van toepassing.
- f) In het bestemmingsplan ontbreekt een verantwoording waarom de ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt.
- g) De woning wordt mogelijk gemaakt via de ruimte-voor-ruimte regeling. De aanvraag dient volgens deze regeling rechtstreeks verband te houden met een bedrijfsbeëindiging. Elders wordt een bedrijf beëindigd en niet gemotiveerd wordt waarom de bouw van de woning op deze locatie dient plaats te vinden.
- h) Ten onrechte is niet de ladder voor duurzame verstedelijking toegepast. De nu voorziene bebouwing is een opmaat tot verstening van het bosgebied langs de Gilzerbaan. Er is dus sprake van een aanzet tot een nieuwe stedelijk ontwikkeling.

- i) De regels zijn in strijd met de Verordening ruimte. De regels bepalen dat het bestemmingsplan onder andere het behoud, herstel en ontwikkeling van een landgoed omvat. Volgens de Verordening Ruimte wordt voor een landgoed een oppervlakte van 10 hectare vereist en dient er 2,5 hectare nieuwe natuur te worden gecreëerd. Het plan voldoet hier niet aan.
- j) Het plan laat een hoogte van 11 meter toe en een inhoud van 1500 m³. Reclamanten achten dit onredelijk. De woningen van reclamanten zijn laagbouwoningen. Door de bouw van de woning wordt het uitzicht vanuit hun woningen belemmerd.
- k) Men verzoekt de mogelijkheid voor bed en breakfast te schrappen uit de regeling.
- l) De ontsluiting van de kavel gaat over een fietspad en dit levert een gevaarlijke situatie op.
- m) Er is geen kopie van de planschade overeenkomst en de exploitatieovereenkomst gevoegd bij de stukken. Niet inzichtelijk is of alle kosten verhaald worden.

Reactie gemeente Tilburg

a) Inleiding

De datum van eigendomsverkrijging is door reclamant onjuist vermeld. De huidige eigenaar heeft het perceel in 1992 verkregen. Het is niet juist dat de gemeente consequent verzoeken heeft afgewezen. Dit plan heeft een lange voorgeschiedenis zoals ook in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven.

In 1995 is een verzoek van de huidige eigenaar om medewerking aan de bouw van 4 woningen afgewezen.

In 2005 is door de eigenaar een nieuw verzoek ingediend voor de bouw van 3 woningen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een weigering van de vrijstelling d.d. 22 november 2007. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest heeft de gemeenteraad op 26 februari 2010 besloten om aan het perceel een woonbestemming met bouwmogelijkheden toe te kennen. Dit besluit is door een reactieve aanwijzing van de provincie getroffen. Deze reactieve aanwijzing is in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 1 februari 2012 in stand gebleven.

De bouw van de woning is echter wel mogelijk via de ruimte-voor-ruimte regeling. Dit is geregeld in artikel 6.8 van de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant. Het perceel voldoet aan de eisen van dit artikel. Het deel waar de bouwmogelijkheid ontstaat is namelijk gelegen in de groenblauwe mantel en dit deel van de Gilzerbaan is aangemerkt als een bebouwingsconcentratie. De gemeenteraad heeft op 2 december 2013 aangegeven dat woningbouw op deze locatie in beginsel mogelijk is. In het kader van de opstelling van dit bestemmingsplan zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Woningbouw in kader van ruimte-voor-ruimte blijkt op dit perceel mogelijk.

Conclusie: Er is sprake van een goede planologie.

b) Belangenafweging.

Bij de opstelling van dit bestemmingsplan heeft een belangenafweging plaats gevonden. Op basis van de burgerparticipatie was het college op de hoogte van de bezwaren die er bij de aanwonenden leefden tegen het bebouwen van het perceel en tegen de voorgestelde hoogte.

Het college heeft die belangen gewogen tegen de belangen van de aanvrager om gebruik te kunnen maken van de mogelijkheden die de provinciale Verordening ruimte biedt voor de realisatie van een bouwperceel in het kader van ruimte-voor-ruimte.

De volgende aspecten hebben bij die afweging een rol gespeeld.

- Het perceel heeft in het geldende bestemmingplan al de bestemming "Wonen", weliswaar zonder een bouwmogelijkheid.
- De provinciale regelgeving biedt voor ruimte-voor-ruimte kavels de mogelijkheid om in het buitengebied te bouwen.

- Het gemeentebestuur zet, middels het Actieplan Stimulering Eigenbouw Tilburg 2012, in op het bevorderen van, het zogenoemde (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Dit wil zeggen het bieden van meer mogelijkheden voor particulieren om zelf een woning te (laten) bouwen.
- Tussen het perceel van de aanwonenden aan Sloe en het perceel waarop de bouw van de woning voorzien is ligt een groenstrook van 5 meter met hoog opgaande bomen.
- De afstand tussen de woningen aan Sloe en het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning bedraagt 24 meter voor wat betreft het gedeelte waar maximaal 4,5 meter hoog gebouwd mag worden en 30 meter tot het deel van het bouwvlak waar maximaal 11 meter hoog gebouwd mag worden.

Bij de afweging van het belang van de aanvrager tegenover het belang van de aanwonenden wordt geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan het gemeentelijk beleid voor particulier opdrachtgeverschap en dat de belangen van de omwonenden door dit plan niet onevenredig worden geschaad.

Conclusie: Bij de afweging van het belang van de aanvrager tegenover het belang van de aanwonenden wordt geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan het gemeentelijk beleid voor particulier opdrachtgeverschap en dat de belangen van de omwonenden door dit plan niet onevenredig worden geschaad.

c) Bouwen in Ecologische Hoofdstructuur.

De stelling van reclamant dat gebouwd wordt in de Ecologische Hoofdstructuur is niet juist.

Uit bijgaande figuur blijkt dat het perceel deels de aanduiding Ecologische Hoofdstructuur heeft (het groene deel) en deels de aanduiding groenblauwe Mantel (het blauwe deel).



Het deel van het perceel dat binnen de aanduiding groenblauwe mantel ligt heeft de bestemming Natuur - Landgoed met bouwmogelijkheden gekregen.

De rest van het perceel heeft de bestemming Bos. Hier is bebouwing niet toegestaan.

Conclusie: er wordt niet gebouwd in de Ecologische hoofdstructuur.

d) Strijd met Structuurvisie Zuidwest 2020

De bouw van woningen in dit gebied is strijdig met de Structuurvisie Zuidwest. De gemeenteraad is vrij om binnen wettelijke grenzen haar beleid te wijzigen. Op 2 december 2013 heeft de gemeenteraad het Kaartbeeld ruimte-voor-ruimtelocaties vastgesteld. Daarbij is expliciet overwogen dat op de locatie van dit bestemmingsplan woningbouw mogelijk gemaakt kan worden. Daarmee is voor dit onderdeel de Structuurvisie Zuidwest 2020 niet meer geldend. Het is correct dat tegen het raadsbesluit van 2 december 2013 geen rechtsbescherming open stond. In het kader van dit bestemmingsplan kan geageerd worden tegen dit door de raad vastgesteld beleid, hetgeen reclamanten ook hebben gedaan. De concept structuurvisie 2040 is overigens al onderwerp geweest van een consultatie van de Tilburgse bevolking.

Conclusie: De ontwikkeling van woningbouw op dit perceel is niet strijdig met gemeentelijk beleid.

e) Geen bebouwingsconcentratie.

De Verordening ruimte stelt in artikel 6.8. dat in een gebied dat aan te merken is als een bebouwingsconcentratie de bouw van één of meer woningen mogelijk is.

Bebouwingsconcentratie is aangeduid als

Kernrandzone:

overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie.

Bebouwingslint:

lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied;

In het Raadsvoorstel Kaartbeeld ruimte-voor-ruimtelocaties worden de Gilzerbaan en aanliggende gronden vanaf bestaand stedelijk gebied over een lengte van circa een kilometer aangewezen als bebouwingsconcentratie in de zin van een kernrandzone. Het desbetreffende gebied is immers aan te merken als een overgangsgebied tussen bestaand stedelijk gebied en buitengebied met relatief veel bebouwing (zie o.a. de in het gebied gelegen caravanstalling en woningen, alsmede de relatief grote vlakken groenblauwe mantel ter plaatse) en een beperkte of afnemende agrarische functie (alleen de in het gebied gelegen paardenhouderij en een enkele akker of weide hebben nog een agrarische functie). De gewenste c.q. aanwezige bebouwing is gelegen in de kernrandzone.

Met betrekking tot de caravanstalling is in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest overwogen:

"Bij de inventarisatie van 1991 is de caravanstalling als zodanig geconstateerd en vervolgens via de bijlagelijst opgenomen in het thans vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest'. Het gaat derhalve om een verworven recht. De zienswijze is gegrond. De plan wordt aangepast in die zin, dat de caravanstalling op de verbeelding zal worden weergegeven met de functie-aanduiding 'caravanstalling'. Deze aanduiding zal tevens worden opgenomen in het artikel inzake de bestemming 'Bos'. Uit de regels zal blijken dat ter plaatse een caravanstalling is toegestaan, waar - in overeenstemming met het thans vigerende plan - maximaal 100 caravans of daarmee gelijk te stellen zaken (campers, vouwwagens e.d.) mogen worden gestald."

In de bijlage is een tekening opgenomen waarop in rood de bestaande bebouwing is aangegeven.

Conclusie: het plan voldoet aan de gestelde eisen van de bepaling inzake ruimte-voor-ruimte uit de Verordening ruimte.

f) Wenselijkheid niet gemotiveerd in bestemmingsplan.

In paragraaf 4.4.7 is aangegeven dat de toevoeging van deze woning positief is in verband met het streven van de gemeente om particulier opdrachtgeverschap te bevorderen.

Conclusie: wenselijkheid plan is gemotiveerd.

g) Niet voldaan wordt aan ruimte-voor-ruimteregeling omdat er geen rechtstreeks verband is met een bedrijfsbeëindiging.

Er is sprake van een rechtstreeks verband omdat de aanvrager ten behoeve van deze ontwikkeling een bouwrecht heeft gekocht. Elders is een agrarisch bedrijf beëindigd en is bebouwing gesloopt en zijn mestproductierechten doorgehaald. De overeenkomst hierover is voorgelegd aan de provincie en die heeft deze overeenkomst goedgekeurd en daarmee aangegeven dat voldaan wordt aan de regeling ruimte-voor-ruimte. In deze regeling is niet bepaald dat de woningen alleen ter plaatse van de te slopen bedrijfsgebouwen gebouwd mogen worden.

Conclusie: voldaan is aan de Beleidsregels ruimte-voor-ruimte 2006.

h) Ladder duurzame verstedelijking

Uit de jurisprudentie en de literatuur (zie onder andere de Gemeentestem 2014/84) blijkt dat voor kleinschalige ontwikkelingen de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

In een uitspraak van 14 januari 2014 (nr. 201308263/2/R4) overweegt de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak onder overweging 4.3.:

"Het begrip "woningbouwlocatie", zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro, is niet nader gedefinieerd in het Bro.

Het betrokken plandeel voorziet in één nieuwbouwwoning. Onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2013 in zaak nr. 201302867/1/R4 is de raad, gezien de kleinschaligheid van deze ontwikkeling, er terecht vanuit gegaan dat het betrokken plandeel niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Gelet hierop voorziet het betrokken plandeel evenmin in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de genoemde bepaling, en is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing."

Er is geen sprake van de aanzet van een nieuwe wijk en dus van een stedelijke ontwikkeling. De Verordening ruimte biedt alleen de mogelijkheid om te bouwen binnen gebieden met de aanduiding groenblauwe mantel. Alleen de open ruimtes in het bos hebben die aanduiding. De rest heeft de aanduiding ecologische hoofdstructuur. Hier zijn geen nieuwe woningen toegestaan. Dus er kunnen alleen op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling op incidentele plaatsen woningen gebouwd worden.

Conclusie: de ladder van duurzame verstedelijking is niet van toepassing op dit plan.

i) Landgoed

In tegenstelling tot wat reclamant stelt valt dit bestemmingsplan niet onder de regeling voor landgoederen uit de Verordening ruimte (artikel 6.9) maar onder artikel 6.8 van de Verordening ruimte.

De bestemming Natuur Landgoed is opgenomen omdat het perceel en het pand de verschijningsvorm zullen krijgen van een landgoed en omdat binnen deze bestemming het beste de waarden die op grond van de Verordening binnen de aanduiding groenblauwe mantel beschermd moeten worden beschermd worden. De bestemming met de benaming 'Natuur Landgoed' komt uit de vastgestelde bestemmingsplansystematiek van de gemeente. Deze bestemming sluit het beste aan op de karakteristieken van dit plan.

Conclusie: er is geen strijd met de Verordening ruimte.

j) Hoogte en inhoud.

Zoals gemotiveerd in het ontwerp bestemmingsplan gaat het hier om een woning die zich zal tonen als een woning op een landgoed.

"Het plan omvat de bouw van een woning die vanwege zijn ligging in het buitengebied de verschijning van een landhuis heeft. Dit landhuis zal worden ontsloten via een inrit aan de Gilzerbaan. De vrije situering op de kavel, de kavelgrootte (meer dan 3000 m²) en de alzijdige aanwezigheid van groen staan ruime bebouwingsmogelijkheden toe. Daarom wordt een fors volume met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter mogelijk gemaakt".

De hoogste delen van het gebouw zijn het verst weg van de woningen aan Sloe geprojecteerd.

De woningen aan Sloe hebben ingevolge het geldende bestemmingsplan Blaak West 2007 een maximale hoogte van 10 meter. De verderop gelegen woningen aan de Gilzerbaan hebben op grond van het geldende bestemmingsplan een maximale hoogte van 10 meter. Gelet hierop wordt de maximale hoogte in dit plan teruggebracht naar 10 meter. De hoogte van 11 meter was opgenomen omdat de ervaring is dat door de eis uit het Bouwbesluit voor hogere verdiepingvloeren een maximale hoogte van 10 meter voor bepaalde type woningen in 3 lagen te beperkend is. In dit geval is dat niet aan de orde.

De inhoud van de woning is mede afgestemd op de wensen van de aanvrager. Eerder was er sprake van 3 of 4 woningen op het perceel. Gelet op het landgoed karakter, de grootte van het perceel en het feit dat het gaat om 1 woning achten wij een inhoud van 1500 m³ passend.

Door de aanwezigheid van een bomenrij achter de woningen van reclamanten wordt het uitzicht vanuit de woningen van reclamanten reeds beperkt. Gelet op de afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens en het feit dat de hoogste bebouwing het verst weg ligt wordt deze aantasting van het uitzicht als acceptabel geacht. Er is een bezonningsstudie gemaakt (zie bijlage). Daaruit blijkt dat op 21 maart en 21 september na 16.00 uur de woning een schaduw effect heeft op de percelen Sloe 10 en 12. Echter de tuinen van deze woningen hebben op die momenten al schaduw van de bestaande en te handhaven bomenrij die is gelegen tussen het plangebied en de woningen aan Sloe. Het plan zal niet leiden tot onaanvaardbare schaduwhinder ter plaatse van de woningen van omwonenden.

Conclusie: de maximaal toegestane hoogte wordt teruggebracht naar 10 meter. De inhoud past bij de grootte van het perceel. De mogelijk negatieve invloed op de omgeving is acceptabel.

k) Bed- en breakfast

De mogelijkheid om in woningen bed en breakfast ruimte aan te bieden is opgenomen in de vastgesteld plansystematiek voor alle woonbestemmingen. Er bestaan echter geen concrete wensen om een bed en breakfast te beginnen.

Conclusie: De mogelijkheid van bed en breakfast schrappen.

l) Fietspad

De bestaande inrit zal gebruikt gaan worden voor het bereiken van de woning. Het betreft hier een in- en uitrit voor 1 woning. De bewoners weten dat er een fietspad loopt. Dit zal geen extra gevaarlijke situaties opleveren.

Conclusie: Er ontstaat geen gevaarlijke situatie.

m) Economisch uitvoerbaarheid

De zakelijke beschrijving van de exploitatieovereenkomst is abusievelijk niet ter inzage gelegd. De zakelijke beschrijving is alsnog ter inzage gelegd. Er is echter geen sanctie gekoppeld aan deze eis van ter inzage legging. Tegen de zakelijke beschrijving kunnen geen zienswijzen worden ingediend.

De plan en apparaatskosten voor dit plan worden gedekt uit de leges die zijn betaald voor deze bestemmingsplanherziening. Er behoeven geen aanpassingen aan het openbare gebied plaats te vinden. De aanvrager heeft de bijdrage in de reserve bovenwijkse voorzieningen voldaan. Er is een planschade verhaalsovereenkomst gesloten. Dus het plan is voor de gemeente economisch uitvoerbaar.

De aanvrager heeft een koper voor het gehele perceel dus het is aannemelijk dat dit plan, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, gerealiseerd zal worden.

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft overwogen (uitspraak van 30 maart 2011 in zaak nr. 201007248/1/R1) dat het niet verplicht is om een exploitatieovereenkomst bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen omdat deze niet kan worden aangemerkt als op het ontwerpplan betrekking hebbend stuk. Ditzelfde geldt voor de planschade verhaalsovereenkomst.

Conclusie: Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

Zienswijze 2 bewoners Sloe

- a) Men is het niet eens met de motivering voor de ruimte-voor-ruimte kavel. Er wordt in de stukken gezegd dat dit perceel aansluit op de 4 percelen aan de overkant van de Gilzerbaan. Dit is niet juist. Het perceel waarvoor nu een bestemmingsplan is opgesteld grenst aan de woningen aan Sloe.
- b) De toegelaten bouwhoogte zou dan ook op die woningen afgestemd moeten zijn. Voor de woningen aan Sloe is destijds een bouwhoogte van 7,5 meter toegestaan. Daarom is het erg vreemd dat op het perceel aan de Gilzerbaan een bouwhoogte van 11 meter wordt toegestaan. Waarom wordt 11 meter hoogte toegestaan terwijl het perceel groot genoeg is om lager te bouwen?



- c) In de stukken staat dat de goothoogte 3 meter mag zijn en de bouwhoogte 4,5 meter. Niet duidelijk is wat er nu precies wordt toegestaan. Dit is ook in strijd met de provinciale eisen die maximaal 7,5 meter toestaan.
- d) De woning en de hoogte daarvan zal de privacy van de reclamanten sterk aantasten. Toen men de kavel kocht heeft de gemeente gezegd dat achter de eikenlaan geen bebouwing zou plaatsvinden omdat dat waterwingebied was. Bij de bouw van hun woning heeft men daar rekening mee gehouden en hun woning zo gesitueerd dat men optimale privacy zou hebben. Door de bouw van een woning achter hun woning wordt die privacy aangetast en wordt ook de toezegging niet nagekomen.

Reactie gemeente Tilburg

- a) Planbeschrijving niet correct.
Het plangebied grenst inderdaad aan Sloe. Aan de overkant van het perceel ligt een perceel met de bouwmogelijkheid van 4 woningen.
Conclusie: de beschrijving van de omgeving van het plan is correct.
- b) Bezwaren tegen de hoogte.
Zie reactie op zienswijze 1 onder j.
- c) Strijd met provinciale eisen.
De provincie heeft geen maximale hoogte opgelegd. Het bestemmingsplan maakt voor het hoofdgebouw bebouwing mogelijk met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter voor een deel van het bouwvlak en voor het deel van het bouwvlak dat het dichtst bij de woningen aan Sloe liggen is de maximaal goothoogte 3 meter en de maximale bouwhoogte 4,5 meter.
Conclusie: geen strijd met de provinciale eisen.
- d) Aantasting privacy.
Zie reactie op zienswijze 1 onder j. Met betrekking tot de toezegging bij de verkoop van de kavel aan Sloe geldt hetgeen in de reactie op zienswijze onder 1b is gezegd. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend.

Zienswijze 3 Bewoner Veerse Meer.

- a) Reclamant is als direct omwonende niet benaderd of geïnformeerd.
- b) Dit voornemen om woningbouw toe te staan aan de Gilzerbaan is in strijd is met de door de Gemeente Tilburg afgegeven toezegging aan bewoners van de Blaak Noord-west ten tijde van de grondverkoop in 1993. Toen is gesteld dat de Blaak Noord-West een woongebied is dat als afronding van de stad aanleunt tegen een agrarisch- en bosgebied. Omwille van de overgang naar dit buitengebied is een plan met een open karakter opgezet. In 1992 is door gemeente Tilburg de kopers van de kavels aan het Veerse meer en de Zwin voorgelaten dat dit de laatste bebouwing in de Blaak Noord-West zal zijn.
- c) Het wijzigen van het bestemmingsplan zal leiden tot waarde daling van de woning. Het toestaan van bebouwing aan de Gilzerbaan resulteert er in dat het perceel van reclamant niet meer aan bos maar aan tuin grenst.
- d) Reclamant maakt bezwaar tegen het voorgenomen wijzigen van het bestemmingsplan om reden van het ontbreken van een feitelijke reden in het plan.
- e) Reclamant maakt bezwaar tegen het voorgenomen wijzigen van het bestemmingsplan om reden van ongelijkheid van burgers. Hij had bij de aankoop van zijn kavel ook graag zelf het perceel ontwikkeld.
- f) Door de bestemmingsplan herziening zal, omwille van privacy, de omheining om het perceel gesloten worden met groen af anderzijds. De eigenaar kan allerlei bouwsels, hekken, poorten en erfafscheidingen zoals een geluidswal opwerpen op het perceel.

- g) Reclamant vreest dat er, in verband met de hoofdontsluiting aan de drukke Gilzerbaan, een tweede ontsluiting aan de zuidzijde naar het waardevolle bosgebied richting Reuselpad zal komen.
- h) De gemeente blijkt bereid te zijn om steeds nieuwe overgangsgebieden te formeren en maakt daarmee afgegeven bestemmingsplannen van geen waarde. Er zijn meerder open plekken in het bos waar ook bebouwing zou kunnen komen.
- i) Het gevaar bestaat dat het wandelpad verwordt tot een brandgang, indien percelen van de Gilzerbaan hun terrein ontsluiten op dit pad kunnen ook de bewoners van het Veerse Meer dit doen. In plaats van een wandelgebied in een waardevol bosgebied, wat doorgaans niet na zonsondergang wordt betreden, ontstaat nu een achterom voor bewoners.

Reactie gemeente Tilburg

- a) Niet betrokken bij burgerparticipatie.
In het kader van de burgerparticipatie zijn inderdaad de bewoners aan Veerse Meer niet benaderd. De beoogde bebouwing zal aan de kant van de Gilzerbaan plaats vinden en niet aan de kant van het Veerse Meer. De belangen van de reclamant en anderen zijn door het niet betrekken bij de burgerparticipatie echter niet geschaad. De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan heeft op de wettelijk voorgeschreven wijze plaats gevonden.
Conclusie: het niet betrekken van reclamant bij burgerparticipatie heeft zijn belangen niet geschaad.
- b) Strijd met eerdere toezeggingen.
De buurt waar reclamant woont blijft een afronding van de wijk de Blaak. Het onderhavige plan maakt de bouw van 1 woning op een open ruimte in het bos mogelijk. Zoals hiervoor onder zienswijze 1 al is aangegeven heeft een gemeenteraad de bevoegdheid om bij veranderende inzichten een bestemmingsplan te herzien. Er zal geen sprake zijn van de aanzet van een nieuwe wijk. De Verordening ruimte biedt alleen de mogelijkheid om te bouwen binnen gebieden met de aanduiding groenblauwe mantel. Alleen de open ruimtes in het bos hebben die aanduiding. De rest heeft de aanduiding Ecologische hoofdstructuur. Binnen die aanduiding zijn geen nieuwe woningen toegestaan.
Conclusie: geen sprake van aanzet tot nieuwe wijk.
- c) Waardedaling.
Als er al sprake zal zijn van waardevermindering van woningen kan reclamant, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek om vergoeding van planschade indienen.
Conclusie: Er kan om planschadevergoeding worden verzocht.
- d) Ontbreken motivering.
Zie hiervoor de reactie op zienswijze 1 onder b.
- e) Destijds zelf kavel willen ontwikkelen.
Dit is geen planologisch bezwaar.
Conclusie: dit betreft geen planologisch bezwaar.
- f) Bouw omheiningen e.d.
Op grond van de bestemming Bos zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan mogen op dat perceelsgedeelte alleen bouwwerken geen gebouwen worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 10 m². In het geldende bestemmingsplan mogen op de gronden bouwwerken geen gebouwen worden gebouwd met een hoogte van maximaal 2,5 meter. Zowel in het huidige bestemmingsplan als in het nieuwe bestemmingsplan kunnen erfafscheidingen opgericht worden.

Conclusie: de bouwmogelijkheden op het perceelsgedeelte dat grenst aan perceel reclamant neemt niet toe.

g) Tweede ontsluiting.

Op grond van de bestemming Bos uit het ontwerp bestemmingsplan mogen alleen bij het bos behorende paden en wegen aangelegd worden, dus geen ontsluiting voor de woning.

Conclusie: er komt geen achterontsluiting voor de woning.

h) Bestemmingsplannen geen blijvende waarde.

Zie hiervoor de reactie op deze zienswijze 1 onder b.

i) Ontstaan brandgang

Er komt geen ontsluiting ten behoeve van wonen vanaf het onderhavige perceel op het Reuselpad. Het afschermen van het huidige perceel met groen, erfafscheiding of een grondwal is op grond van het geldende bestemmingsplan ook mogelijk.

Conclusie: Door dit bestemmingsplan verandert de mogelijkheden van omheining en afscherming van het perceel aan de achterzijde niet.

Algehele conclusie:

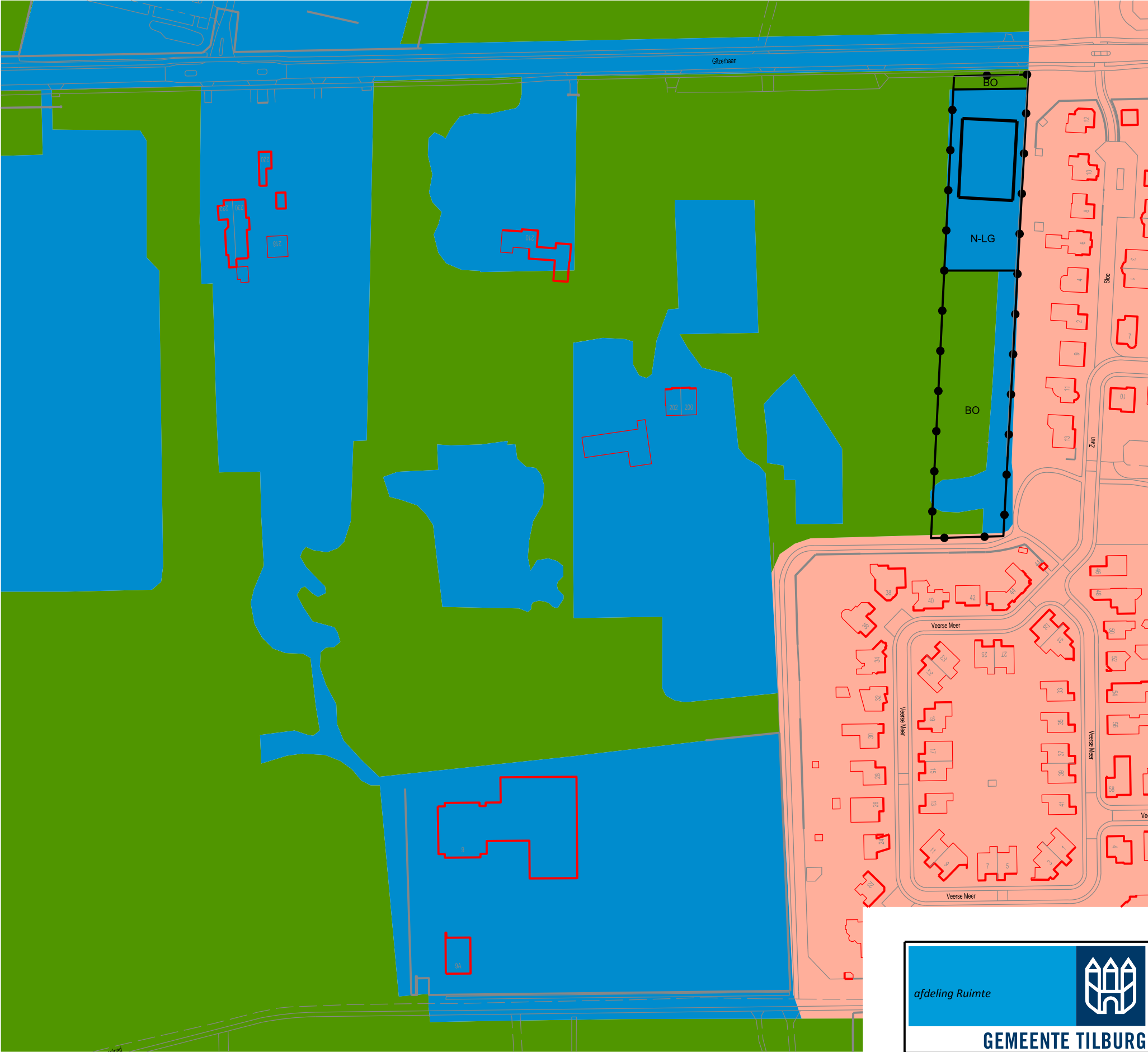
Het plan wordt naar aanleiding van de zienswijzen aangepast op de volgende punten:

De mogelijkheid van bed en breakfast komt te vervallen en de maximaal toegestane hoogte wordt 10 meter. Overigens zijn de zienswijzen ongegrond en geen reden voor aanpassing van het plan.

Bijlagen

schets met bestaande bebouwing

bezonningsstudie



Plangebied

Bestemmingsplangebied

Bestemmingen

BO - N-LG

bestemmingsgrenzen
Bos en Natuur-Landgoed

Bouwvlak

bouwvlak

Provinciale verordening ruimte

Groenblauwe mantel

EHS

Bestaand stedelijk gebied -
stedelijk concentratiegebied

afdeling Ruimte



GEMEENTE TILBURG

GILZERBAAN RUIMTE-VOOR-RUIMTEKAVELS

BESTEMMINGSPLAN

bestandsnaam: Rb-2013-030-gilzerbaan-01.dgn	Postadres
projectwise-nr: 574705	Postbus 90155
datum: 4 november 2014	5000 LH Tilburg

schaal: 1:2000	bsp-code: 2013-030	tek. nr: 1 van 1	
formaat: A3	tel. nr: 14013	model: reactie zienswijzen	
getekend: GD			