

Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan “Buitengebied Zuidwest, 4^e herziening (Gilzerbaan 495)”

Aanleiding

SKY Promotions BV exploiteert vanaf het perceel Gilzerbaan 405 een bedrijf onder de naam Sky Ballonvaarten. Zij hebben verzocht om een herziening van het bestemmingsplan, om het bedrijf te kunnen ontwikkelen tot een breder recreatief bedrijf. Concreet bestaan de ontwikkelingen uit het:

- uitbreiden van dagrecreatieve activiteiten met betrekking tot ballonvaarten;
- uitbreiden van de horeca-activiteiten gekoppeld aan de ballonvaarten, alsook ten behoeve van bezoekers van Stadsbos013 (daghoreca);
- realiseren van voorzieningen voor kleinschalige verblijfsrecreatie, in de vorm van een bed & breakfast (150m²) en een minicamping voor maximaal 15 kampeermiddelen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 29 juni 2020 tot en met maandag 10 augustus 2020 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.



Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidwest, 4^e herziening (Gilzerbaan 495)' vaststellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Het perceel Gilzerbaan 495 wordt landschappelijk ingepast.

Vanwege de ligging van het perceel in het landelijk gebied, dient een ruimtelijke ontwikkeling op grond van de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige kwaliteiten van het gebied. Op grond van de regionale werkafspraken omtrent kwaliteitsverbetering landschap is voor deze ontwikkeling alleen een landschappelijke inpassing vereist. Initiatiefnemer heeft een landschappelijk inpassingsplan laten opstellen, die door de provincie akkoord is bevonden. De daadwerkelijke realisatie is zeker gesteld door een koppeling van het

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Godelief Sperber, telefoon 013 542 91 47

inpassingsplan aan de planregels van het bestemmingsplan. Daarnaast is ook een overeenkomst "Kwaliteitsverbetering landschap" met initiatiefnemer afgesloten.

1.2. Het plan voorziet in de parkeerbehoefte en leidt niet tot extra parkeerdruk.

In de nieuwe situatie is sprake van een totale parkeervraag van 37 parkeerplaatsen. Twee van deze parkeerplaatsen zijn benodigd voor de reeds aanwezige bedrijfswoning (inclusief bezoekers). Deze parkeerplekken zijn, net als in de huidige situatie, aanwezig langs de in-/uitritconstructie van de bedrijfswoning. De overige 35 parkeerplaatsen dienen elders binnen het plangebied gerealiseerd te worden. Aan de westzijde van het plangebied ligt een parkeerterrein, dat gehandhaafd blijft. Op dit terrein kunnen momenteel 32 auto's geparkeerd worden. Op dit parkeerterrein is nog voldoende ruimte om 3 extra parkeerplaatsen te realiseren.

1.3. Het plan past in de ontwikkelingsstrategie voor Stadsbos013.

Het perceel Gilzerbaan 495 maakt onderdeel uit van het Stadsbos013, waarvoor in juli 2019 door de raad een ontwikkelingsstrategie is vastgesteld. In deze ontwikkelingsvisie worden meerdere deelgebieden onderscheiden, waarbij het perceel Gilzerbaan 495 onderdeel uit maakt van het deelgebied "Golfterrein Prise d'eau en Sky Ballonvaarten". De ambitie voor dit deelgebied is om het recreatieve landschap langs de Gilzerbaan aantrekkelijker te maken voor recreanten en om het een onderdeel te laten zijn van het recreatieve netwerk en natuurnetwerk stadsbos. Een van de kansen die hier gezien wordt, betreft de ontwikkeling van een stadsboscentrum (bijvoorbeeld in combinatie met Sky Ballonvaarten). Daarnaast kan het deelgebied bijdragen aan het stadsbos door het wandelen langs de randen en over de terreinen te faciliteren en de natuurwaarde door slim beheer te vergroten. Met de beoogde ontwikkelingen op het perceel Gilzerbaan 495 wordt een bijdrage geleverd aan deze ambitie.

1.4. Het plan past binnen het gemeentelijk horeca- en verblijfsaccommodatiebeleid.

Het perceel Gilzerbaan 495 ligt direct aan een belangrijke fietsroute in het buitengebied en leent zich uitstekend voor een stopplek voor passanten. Doordat de omvang van het beoogde daghorecapunt is vastgelegd op 250 m² (inclusief terras) past dit bij het karakter van de locatie en wordt voorkomen dat de horeca te groot of te dominant wordt. Daarmee voldoet het aan het gemeentelijk horecabeleid. Voor de beoogde 6 b&b-eenheden geldt, dat deze voldoen aan de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de beleidsnota "Verblijfsaccommodaties 2016". Het beoogde kleinschalige kampeerterrein (maximaal 15 standplaatsen) wordt aangemerkt als een goede aanvulling voor het gebied en past binnen de mogelijke groeirimte aan campingstandplaatsen in Tilburg.

1.5. De vooroverlegreacties hebben geen aanleiding gegeven van het plan af te zien.

De provincie Noord-Brabant heeft op 12 mei 2020 per brief laten weten, dat het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidwest, 4^e herziening (Gilzerbaan 495)" in overeenstemming is met de provinciale belangen zoals vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Omdat het plangebied ook binnen de invloedssfeer van de vliegbasis Gilze-Rijen ligt, is ook het Ministerie van Defensie in het kader van het vooroverleg om een reactie gevraagd. Een dergelijke reactie is binnen de gestelde termijn niet ontvangen. Gesteld wordt, dat het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidwest, 4^e herziening (Gilzerbaan 495)" geen negatieve invloed heeft op de belangen van het Ministerie en dat zij zich in het plan kunnen vinden.

1.6. De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot aanpassing van het plan en er zijn geen zienswijzen ingediend.

De initiatiefnemer heeft in november 2019 omwonenden per brief ingelicht over zijn planvoornemen. Tevens is hij bij omwonenden langsgeslagen om het plan toe te lichten en eventuele vragen te beantwoorden. De uitgevoerde omgevingsdialoog heeft geen aanleiding gegeven het planvoornemen aan te passen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 29 juni 2020 tot en met 10 augustus 2020 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

1.7. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A58 en het spoortraject Tilburg - Breda. Er wordt voldaan aan de randvoorwaarden zoals gesteld in de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid, waardoor geconcludeerd wordt dat het beoogde bouwplan past binnen dit beleidskader. Het groepsrisico neemt door de beoogde ontwikkelingen in het plangebied niet toe. Op grond van artikel 7 van het Besluit

externe veiligheid transportroutes is een beperkte groepsrisicoverantwoording opgesteld, waarbij is ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De raad accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico.

1.8. In de planvorming is rekening gehouden met het gemeentelijk bomenbeleid.

Binnen 15 meter van het plangebied zijn beschermwaardige bomen aanwezig. Monumentale bomen, bomen met een ecowaarde en bomen met een hoofdwaarde noemen we samen 'beschermwaardige bomen'. In het bestemmingsplan wordt geregeld dat alleen met een te verlenen omgevingsvergunning binnen een straal van 15 meter uit het hart van een beschermwaardige boom bouwwerken opgericht mogen worden. Ook geldt binnen deze straal een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

1.9. 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. Een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals de bouw van gebouwen voor (dag)recreatieve voorzieningen, is m.e.r.-plichtig indien het bepaalde drempelwaarden overschrijdt. Dat is in deze niet het geval, zodat het opstellen van een m.e.r. niet aan de orde is. Uit een opgestelde aanmeldnotitie blijkt, dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Verder zijn binnen het plangebied geen Natura2000 of NNN-gebieden aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarom geen direct effect op de Natura2000- of NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied ligt op een afstand van ca. 3,8 kilometer van het plangebied. Met een AERIUS-berekeningen is aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura2000-gebieden.

Kosten en dekking

Er hoeft in dit geval geen exploitatieplan te worden opgesteld. De kosten zijn anderszins verzekerd. De initiatiefnemer heeft een factuur inzake de leges voor een planherziening ontvangen en betaald. Daarnaast heeft de gemeente met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst voor de bijdrage in het kader van de Bovenwijkse Voorzieningen en een planschadeovereenkomst gesloten. Ook de benodigde investeringen inzake kwaliteitsverbetering landschap zijn vastgelegd met een overeenkomst en komen voor rekening van initiatiefnemer. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan maken we bekend 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.

Bijlagen

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Zuidwest, 4^e herziening (Gilzerbaan 495)", bestaande uit de analoge verbeelding, regels en toelichting;
2. Link naar het [digitale ontwerpplan >>](#)

Tilburg, 29 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 Zuidwest, 4^e herziening (Gilzerbaan 495)' vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 oktober 2020.

de griffier,

voorzitter,