

Raadsvoorstel Buitengebied Zuidwest 6e herziening (Gilzerbaan 200)

Aanleiding

De eigenaren van een woning aan de Gilzerbaan 200 te Tilburg, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie AA, nummer 359, willen de bestaande (twee-onder-één-kap) woning gaan verbouwen en vergroten. Ze willen ook een paardenstal bouwen. De woning ligt in het Stadsbos013. Het geldende, verouderde bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest staat een woning toe met een maximale inhoud van 750 m³. In het buitengebied van Tilburg staan we woningen toe met een maximale inhoud van 1.000 m³. Om hieraan mee te werken herzien we het bestemmingsplan voor de locatie. Met de herziening wordt de totale bestemming van het perceel bekeken. Op het perceel zit namelijk nog de mogelijkheid een caravanstalling te exploiteren wat niet meer gewenst is. Ook sluiten de bestemmingen aan bij het Natuur Netwerk Brabant dat geldt voor het perceel. Achteraan is een luchtfoto van het perceel opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen.

Voorstel

Ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest, 6^e herziening (Gilzerbaan 200), dat het vergroten van een woning en andere verdeling van bestemmingen mogelijk maakt.

Argumenten

1. Het vergroten van de woning is in overeenstemming met de huidige Tilburgse plansystematiek.

In Tilburg staan we toe dat woningen in het buitengebied een maximale inhoud hebben van 1.000 m³. Niet alle bestemmingplannen zijn hierop aangepast. Dit komt, omdat het niet meer wettelijk nodig is bestemmingsplannen te actualiseren. Als een verzoek binnenkomt om een woning te (ver-)bouwen op een locatie waar het bestemmingsplan minder kubieke meters toestaat, werken we hier in beginsel aan mee. In dit concrete geval werken we mee met een herziening van het bestemmingsplan.

2. Met de herziening van het bestemmingsplan wordt het perceel planologisch in overeenstemming gebracht met de gewenste ruimtelijke structuur ter plaatse.

Een andere reden waarom de bestemming voor het gehele perceel wordt herzien, is dat op het perceel nu nog de mogelijkheid rust om een caravanstalling te exploiteren. Het gaat hier om een situatie uit het verleden die niet meer actueel is. De huidige eigenaren hebben geen intentie om de stalling nieuw leven in te blazen.

3. De bestemmingen op het perceel worden in lijn gebracht met het Natuur Netwerk Brabant.

Het perceel is feitelijk aan de voorzijde nagenoeg volledig bebost. De woning ligt midden op het perceel. Het achterste deel van het terrein is deels open, omdat hier vroeger de caravanstalling ligt.

In het geldende bestemmingsplan loopt de woonbestemming vanaf de Gilzerbaan door tot halverwege het perceel, waarna het perceel de bestemming 'Bos' kent met de aanduiding 'caravanstalling' (ter illustratie zie bijlage 1). Volgens de provinciale omgevingsverordening ligt een deel van het Natuur Netwerk Brabant op het perceel. De eigenaren willen de bestemmingen van het perceel in lijn brengen met de situatie zoals die nu is. Vanuit het Stadsbos013 is dit ook een gewenste ontwikkeling.

Om invulling te geven aan het Natuur Netwerk Brabant zal de open plek op de achterzijde van het perceel ingericht worden met o.a. een poel. Het inpassingsplan zoals hiervoor aangehaald is besproken met de gemeentelijke ecooloog. Deze ondersteunt de invulling van de achterzijde van het perceel zoals thans voorzien. In het gebied Stadsbos013 is de afwisseling van open plekken in het bos namelijk waardevol, omdat hierdoor ruimte ontstaat voor poelen en kruidenrijke vegetaties die van belang zijn voor bijzondere plant- en diersoorten.

Portefeuillehouder: Wethouder Van der Pol

Behandelend ambtenaar: Ruimte, G. Bakkers



De woonbestemming zal iets verder op het perceel komen te liggen, maar hiervoor in de plaats krijgt de voorzijde van het perceel een bosbestemming. Naast diverse losse bijgebouwen wordt er ruimte geboden om een paardenstal ter grootte van 120 m² te bouwen. De locatie van de gebouwen zijn nu open plekken in het bos. De mogelijkheid om een caravanstalling te exploiteren komt te vervallen.

Voor de beoogde herinrichting van het perceel is een landschapsinrichtingsplan gemaakt (zie bijlage 2). De nieuwe inrit is optioneel. In principe blijft de bestaande inrit gehanteerd. Bij de aanleg van een eventuele nieuwe inrit is de kap van bomen niet toegestaan. Het inpassingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het gebruiken van het perceel.

4. De initiatiefnemers hebben contact gehad met de burens en zij hebben geen overwegende bezwaren tegen de plannen.

De initiatiefnemers hebben in lijn met de Richtlijn Omgevingsdialoog de burens geïnformeerd over de plannen voor het perceel. De burens aan de westzijde van het plangebied hebben vragen gesteld over het gebruik van de thans nog gezamenlijke toegangsweg (onverhard pad). Als de weg gebruikt wordt door de in de toekomst voorzien paarden, voorzien zij hinder in de vorm van vervuiling van het pad. Initiatiefnemers hebben aangegeven dat zij zorg zullen dragen voor een schone oprit. Indien er gekozen wordt voor een eigen inrit zal het probleem zich niet voordoen, maar zoals aangegeven is, is een nieuwe inrit nog in studie. Daarnaast grenst het perceel aan de zuidzijde aan een manage en hebben initiatiefnemers afspraken met deze manage over het weiden van de paarden.

Een aantal burens aan de zuidoostzijde van de locatie hebben initiatiefnemers per post benaderd. Zij hadden vragen over de feitelijke inrichting van het (bestaande) bosperceel dat grenst aan de percelen. Initiatiefnemers hebben aangegeven het gesprek met deze burens aan te gaan.

5. De ingekomen zienswijze is ingetrokken

In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan samen met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage heeft gelegen, is er één zienswijze ingekomen. De zienswijze was afkomstig van één van de burens grenzend aan de zuidoostzijde van het plangebied. De indiener van de zienswijze stond in de basis positief ten opzichte van de ontwikkeling. Er waren echter zaken die indiener geregeld wilde hebben in het bestemmingsplan. De inhoud van de in beginsel positieve zienswijze was aanleiding voor ons om de betreffende indiener uit te nodigen op het gemeentehuis om aan de hand van de zienswijze te bespreken wat we wel en niet in een bestemmingsplan kunnen regelen. Dit gesprek heeft plaatsgevonden en op basis van het goede gesprek en de gegeven toelichting, heeft indiener besloten om de zienswijze in te trekken en het gesprek aan te gaan met initiatiefnemers om samen te bekijken wat de mogelijkheden zijn over de inrichting van het bosperceel.

Kosten en dekking

Met betrekking tot de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit plan zijn leges betaald. Er is een overeenkomst inzake het verhaal van tegemoetkomingen in planschade gesloten. Met de ontwikkelaar is verder anterieur een exploitatieovereenkomst gesloten waarin het kostenverhaal verder geregeld is.

Vervolg

Gelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest, 6^e herziening (Gilzerbaan 200) zal de omgevingsvergunning in mandaat worden verleend. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en de (definitieve) omgevingsvergunning worden bekendgemaakt in het Gemeenteblad en via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Bijlagen

1. Overzicht geldende bestemmingen
2. Landschapsinpassingsplan

Tilburg, 20 december 2022

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
de secretaris, de burgemeester,



Figuur 1: luchtfoto plangebied



Figuur 2: landschappelijke inpassing



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

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

Besluit

Het bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest, 6^e herziening (Gilzerbaan 200), dat het vergroten van een woning en andere verdeling van bestemmingen mogelijk maakt, ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 februari 2023.

de griffier,

voorzitter,