



Voorblad

Raadsvoorstel bestemmingsplan Buitengebied Landgoederenzone Bredaseweg, 8e herziening (Bredaseweg 546)

Datum college:	26 maart 2024
Portefeuillehouder:	Bas van der Pol
Afdeling:	Ruimte
Behandelend ambtenaar:	L. van Grinsven

Samenvatting

In het bestemmingsplan Buitengebied Landgoederenzone Bredaseweg, 3e herziening, dat is vastgesteld in 2017, heeft Villa Vredelust aan Bredaseweg 546 de bestemming Horeca gekregen. In dat plan was tevens een parkeerterrein opgenomen ter plaatse van 'de oude moestuin'. Omdat dat terrein uitsluitend bereikbaar bleek via een smalle, monumentale bomenlaan, die schade zou gaan ondervinden van autoverkeer, heeft het gemeentebestuur in 2020 besloten dat het parkeerterrein beter gesitueerd kan worden aan de Pompstationweg. Hiervoor is in 2020 een omgevingsvergunning met tijdelijke afwijking van het vigerende bestemmingsplan verleend. In dit bestemmingsplan Buitengebied Landgoederenzone Bredaseweg, 8e herziening, wordt het parkeerterrein definitief gemaakt en in juridisch-planologische zin vastgelegd. Het op basis van de genoemde omgevingsvergunning reeds gerealiseerde parkeerterrein krijgt de bestemming Horeca met (andere functies uitsluitende) aanduiding 'parkeerterrein', terwijl het oorspronkelijk beoogde parkeerterrein, de oude moestuin, de bestemming Bos krijgt. Tevens krijgt een deel van het toekomstige landgoed Prinsenhoef in kader van de natuurcompensatie de bestemming 'Natuur'.

Collegebesluit

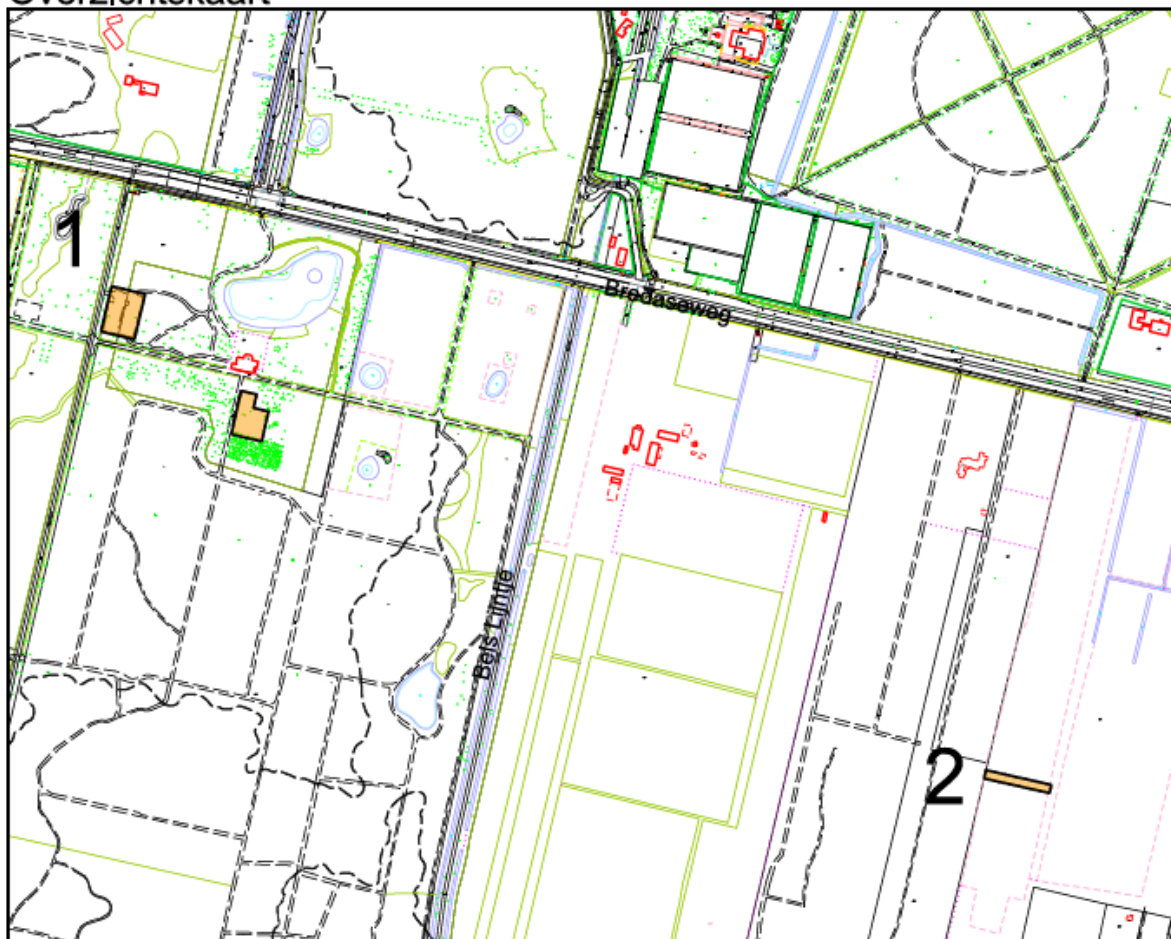
Het college stelt de raad voor het bestemmingsplan Buitengebied Landgoederenzone Bredaseweg, 8e herz. (Bredaseweg 546), waarmee de reeds bestaande, tijdelijk vergunde parkeergelegenheid van Villa Vredelust aan de Pompstationweg definitief wordt vastgelegd, gewijzigd vast te stellen en daarmee de ingebrachte zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform de nota van zienswijzen.

Raadsvoorstel bestemmingsplan Bgb Landgoederenzone Bredaseweg, 8e herz. (Bredaseweg 546)

Aanleiding

In 2020 is met een omgevingsvergunning met tijdelijke afwijking van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Landgoederenzone Bredaseweg geregeld dat de parkeergelegenheid bij Villa Vredelust kon verhuizen naar de Pompstationweg. Die vergunning is tijdelijk. Het nu voorliggende plan bestemt dit parkeerterrein definitief.

Overzichtskaart



Afbeelding: ligging Villa Vredelust aan de Bredaseweg 546 met ten noordwesten daarvan het parkeerterrein (1) aan de Pompstationweg en ten oosten daarvan de natuurcompensatie (2)

Voorstel

Het bestemmingsplan Buitengebied Landgoederenzone Bredaseweg, 8e herz. (Bredaseweg 546), waarmee de reeds bestaande, tijdelijk vergunde parkeergelegenheid van Villa Vredelust aan de Pompstationweg definitief wordt vastgelegd, gewijzigd vaststellen en daarmee de ingebrachte zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond verklaren conform de nota van zienswijzen.

Argumenten

1. Er is sprake van het vastleggen van een reeds bestaande situatie die goed functioneert.

Aanvankelijk was het parkeerterrein van Villa Vredelust voorzien ter plaatse van de “oude moestuin” pal achter de villa. In de praktijk bleek deze locatie slechts bereikbaar via een smalle oude bomenlaan. Deze bomenlaan zou schade gaan ondervinden van het autoverkeer van en naar de parkeergelegenheid. Daarom is in 2020 besloten het parkeerterrein te verplaatsen naar de Pompstationweg. Gelet op de urgentie en de proceduretijd is toen besloten e.e.a. te regelen met een *tijdelijke afwijking* van het vigerende bestemmingsplan. Die wordt nu definitief gemaakt door het bestaande en goed functionerende parkeerterrein als zodanig te bestemmen.

2. Er zijn geen milieubeletselen.

Een parkeerterrein is geen milieugevoelige functie. Het gaat om definitief bestemmen van het verplaatsen van een reeds aanwezige parkeerplaats. Het plan maakt daarmee geen extra stikstofemissies mogelijk ten opzichte van de feitelijk en planologisch legale situatie voorafgaand aan de vaststelling van dit plan. Hiermee zijn significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden als gevolg van stikstofdepositie op voorhand uit te sluiten.

3. Het definitief vastleggen van het parkeerterrein op deze locatie past in provinciaal beleid. Er zal natuurcompensatie plaatsvinden.

Specifiek voor het plangebied geldt dat het 'nieuwe' parkeerterrein zich op gronden bevindt, die volgens de Omgevingsverordening (OV) van de provincie deel uitmaken van het NatuurNetwerk Brabant (NNB). Tegelijkertijd is het oude parkeerterrein uitgezonderd van het NNB en wordt dit nu daaraan toegevoegd. Het deel dat uit het NNB gehaald wordt (het nieuwe parkeerterrein) heeft een oppervlakte van 1.850 m². Daarvoor in de plaats zullen twee gebieden aan het NNB worden toegevoegd:

1. Binnen het plangebied van het voorliggende plan: het voormalige beoogde parkeerterrein. Dit heeft een oppervlakte van 1.361 m². De natuur die binnen het bestemmingsplan wordt bestemd en gerealiseerd op deze oorspronkelijk bedachte parkeerplaats achter Villa Vredelust krijgt het beheertype N12.02 (kruiden- en faunarijk grasland). Het gaat hier om de vroegere moestuin horende bij de Villa, waar realisatie van schralere natuurtypen zonder natuur technische ingrepen niet mogelijk zijn. Hierdoor ontstaat een waardevolle open plek in het bos, die van waarde is als foerageergebied voor zoogdieren, vogels en bloem bezoekende insecten.
2. In de geplande natuurontwikkeling “Landgoed Prinsenhoef” zal 489 m² worden toegevoegd aan het NNB. In dit gebied zullen diverse natuurtypen worden gerealiseerd, zoals vochtige heide, kruiden- en faunarijk grasland, natuurakkers en bosstroken.

De oppervlakte natuur die in het nieuwe bestemmingsplan netto verloren gaat ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, bedraagt 489 m². Een compensatietoeslag is niet noodzakelijk omdat voor het parkeerterrein de bestaande bomen gehandhaafd zijn. Voor deze natuurcompensatie is een natuurcompensatieplan opgesteld, dat betrekking heeft op (een deel van) de ontwikkeling van Landgoed Prinsenhoef, meer oostelijk gelegen aan de Bredaseweg. Dit perceel krijgt de bestemming ‘Natuur’ vooruitlopend op de definitieve planologische regeling van het gehele landgoed Prinsenhoef. In het onderhavige bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de natuurcompensatie aan te leggen en in stand te houden.

4. Er hoeven geen bomen te verdwijnen voor de ontwikkeling.

Het parkeerterrein is in het verleden reeds vergund en gerealiseerd en er hoeven ten behoeve van dit bestemmingsplan geen bomen te verdwijnen.

5. Er zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn afgewogen en leiden tot een gewijzigd bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze zes weken zijn er 2 zienswijzen ingekomen. Eén zienswijze betreft de vrees voor geluidsoverlast vanwege evenementen. Omdat er feitelijk niks verandert zal dit plan niet tot meer geluidsoverlast leiden. De andere zienswijze is van de provincie. De provincie heeft opmerkingen gemaakt over de natuurcompensatie. Dit leidt tot aanpassing van de onderbouwing van de natuurcompensatie in de toelichting en het opnemen van een voorwaardelijke verplichting die de realisatie en instandhouding van de natuurcompensatie borgt. Ook zal het deel in het nog

te ontwikkelen landgoed Prinsenhoef waar de compensatie plaatsvindt alvast de bestemming 'Natuur' krijgen. Graag verwijzen wij naar de nota zienswijzen en de staat van wijzigingen zoals die als bijlagen bij dit voorstel zijn gevoegd.

Kantttekeningen en gewogen alternatieven

Niet van toepassing.

Niet beïnvloedbare risico's

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

Dit plan bevat geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitatiewet (afdeling 6.4 van de Wro) is om die reden niet van toepassing. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Met betrekking tot de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit plan zijn door de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een overeenkomst inzake het verhaal van tegemoetkomingen in planschade gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat schade als gevolg van dit bestemmingsplan, die op grond van afdeling 6.1. Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door de initiatiefnemer. De dekking voor de aanvullende landschappelijke inpassing/natuurcompensatie wordt ten laste gebracht van de exploitatie natuurontwikkeling Prinsenhoef. Het betreft hier een dermate kleine correctie in natuurcompensatie dat dit binnen de exploitatie van Prinsenhoef kan worden ondergebracht zonder hier financieel risico te lopen. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar.

Uitvoering

Het parkeerterrein is reeds gerealiseerd en dit bestemmingsplan vergt na vaststelling geen verdere uitvoering.

Participatie

In het kader van het bestemmingsplantraject ten behoeve van de vestiging van Villa Vredelust (bestemmingsplan Bgb Landgoederenzone Bredaseweg, 3e herz.) en de daaropvolgende vergunning voor het parkeerterrein aan de Pompstationweg is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Omdat het thans slechts gaat om het juridisch vastleggen van een bestaande situatie, waarbij er feitelijk niets verandert, is ervoor gekozen om de omgevingsdialoog niet over te doen.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen krijgen het concept raadsvoorstel toegezonden. Zij kunnen zich bij de raadsgriffie melden als ze gebruik willen maken van hun spreekrecht. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het raadsbesluit gepubliceerd worden waarin toegelicht wordt op welke manier belanghebbenden in beroep kunnen gaan tegen het besluit tot vaststelling.

Evaluatie

Er volgt geen afzonderlijke evaluatie over dit besluit.

Bijlagen

- Nota van zienswijzen
- Staat van wijzigingen

Ter inzage gelegde stukken

[Link naar het digitale plan](#)

Tilburg, 26 maart 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

de secretaris,

de burgemeester,

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

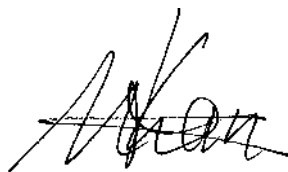
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

Het bestemmingsplan Buitengebied Landgoederenzone Bredaseweg, 8e herz. (Bredaseweg 546), waarmee de reeds bestaande, tijdelijk vergunde parkeergelegenheid van Villa Vredelust aan de Pompstationweg definitief wordt vastgelegd, gewijzigd vast te stellen en daarmee de ingebrachte zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform de nota van zienswijzen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 juli 2024.

de griffier,



voorzitter,

