

Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Landgoederenzone Bredaseweg

Het ontwerpbestemmingsplan Landgoederenzone Bredaseweg heeft van vrijdag 18 december 2009 tot en met donderdag 28 januari 2010 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze periode zijn een zestal schriftelijke zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvangen.

Hierna volgt een zakelijke samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover.

N.B.: in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven. Er is één zienswijze ingediend door een rechtspersoon, te weten RKS SV Sarto. De overige zienswijzen zijn ingediend door natuurlijke personen. De zienswijzen zijn op volgorde van binnenkomst gerangschikt.

Zienswijze 1 (RKS SV Sarto)

- 1.** In de Quick Scan natuurwaarden wordt in paragraaf 3.1.2 gesproken over het omzetten van sportterreinen in bos- en/of natuur waarbij voor het Sarto-terrein een ontwikkelingstermijn van 11-25 jaar wordt genoemd. Deze mogelijke bedreiging is voor Sarto onaanvaardbaar.
- 2.** Midden op het complex van Sarto ligt een vervallen boerderij met schuur (voormalige bedrijfswoning). De boerderij is sinds ongeveer acht jaar niet meer bewoond en wordt nu anti-kraak bewoond. Het bestemmingsplan bestemt dit pand nu positief als woonhuis. Het huis heeft geen uitweg, anders dan over het sportterrein. Er is jurisprudentie dat op enig moment private belangen van bewoners (overlast van licht, ballen, geluid etc.) prevaleren boven de activiteiten van een sportvereniging. Een rechter kan deze dan aan banden leggen. RKS SV Sarto verzoekt om het pand weg te bestemmen en op te nemen in de bestemming Sport. Indien dat niet mogelijk is, dan zou het pand een bestemming moeten krijgen die nooit beperkingen kan opleggen aan het functioneren van de voetbalvereniging.
- 3.** Verzocht wordt om binnen de bestemming Sport een zodanige bepaling op te nemen dat lichtmasten mogen worden geplaatst tot een maximum van 20 meter hoog. Nu kan dit slechts met een wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast het verzoek om op te nemen dat aan het branden van deze verlichting geen beperking kan worden opgelegd.

Standpunt gemeente

- 1.** De bedoelde passage in de Quick Scan geeft een wensbeeld weer vanuit het oogpunt van ecologische en natuurwaarden en schept geen regelend kader. Deze passage is opgenomen in de toelichting en de toelichting is niet juridisch bindend. De plankaart en de regels zijn de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan. Verder is het zo dat de Quick Scan niet stelt dat sportterreinen zonder meer omgezet zouden moeten worden. Gesteld wordt dat "*daar waar deze activiteiten worden beëindigd wordt gestreefd naar ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden die karakteristiek zijn voor het plangebied.*"
- 2.** De bedoelde woning heeft reeds in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming. Daarmee is geen sprake van legalisatie in dit bestemmingsplan. Het opnemen van de woonbestemming is niet meer dan het vastleggen van de bestaande situatie. De woning wordt thans, zij het anti-kraak, gebruikt als woning en niet ten behoeve van een andere functie. Een woning wegbestemmen is slechts mogelijk indien daarvoor financiële middelen ter beschikking worden gesteld. In het kader van het bestemmingsplan Landgoederenzone Bredaseweg zijn deze middelen niet voorhanden. Er is immers sprake van een bestemmingsplan dat dient ter actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen waarbij in beginsel de bestaande planologische en feitelijke situatie wordt vastgelegd en de Ecologische Hoofdstructuur zoals bepaald door de provincie wordt vastgelegd. Verder kan via het bestemmingsplan niet worden afgedwongen dat bewoners van de woning niet kunnen klagen over eventuele overlast. Dergelijke beperkingen kunnen niet worden opgenomen in het bestemmingsplan.
- 3.** Ter plaatse van de bestemming Sport is het college bevoegd om ontheffing te verlenen voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 20 meter. Er is dan ook geen sprake van een wijzigingsbevoegdheid. De ontheffingsbepaling is opgenomen in de standaard plansystematiek voor het gehele grondgebied van Tilburg. Er is geen

concrete reden dan wel motivatie voorhanden om hiervan, in het specifieke geval van RKS V Sarto, af te wijken en daarmee direct lichtmasten mogelijk te maken tot een hoogte van 20 meter. Het branden van de lichtmasten zonder enige beperking is een aspect dat via de milieuvergunning wordt geregeld en niet via het bestemmingsplan.

CONCLUSIE

Zienswijze 1 is ongegrond.

Zienswijze 2

1. Het bestemmingsplan maakt evenementen mogelijk ter plaatse van het sportterrein van hockeyvereniging Tilburg Mixed Hockey Club door de bestemming 'Sport' te voorzien van de functieaanduiding 'evenementen'.

Niet duidelijk is welke evenementen hier worden bedoeld, omdat de bestemmingsomschrijving geen duidelijkheid geeft over de beoogde gebruiksdoeleinden. De aard, intensiteit en omvang van evenementen worden niet genormeerd. Er wordt geen functionele relatie gelegd met de sportbeoefening. De in de bestemming vervatte regels maken het mogelijk dat de gronden ter plaatse van de hockeyvelden aan de Bredaseweg worden aangewend voor de uitoefening van een evenemententerrein, met inbegrip van bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde. Op grond van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 moet een dergelijke functie onder de hoofdgroep 'Cultuur en Ontspanning' worden geplaatst.

De ontheffingsbevoegdheid houdt geen enkel verband met de primaire sportfunctie. Hierdoor wordt niet gebleven binnen de grenzen van de bestemming. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid is dit onaanvaardbaar op grond van vaste jurisprudentie.

Ecologische, geluidstechnische, verkeerstechnische uitvoerbaarheid ontbreekt en een milieueffectrapportage is nodig bij het mogelijk maken van evenementen. Tevens ontbreekt gemeentelijk beleid. De gemeente is voornemens om de organisatie van evenementen door te zetten naar een relatief kwetsbaar gebied, zonder dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Reclamant stelt de mogelijkheid voor om evenementen mogelijk te maken door middel van een ontheffing ex artikel 3.23 Wro. De voorwaarde dat er geen onaanvaardbare overlast is kan in een bestemmingsplan worden geconcretiseerd. Verder kunnen bij een dergelijke ontheffing voorwaarden worden gesteld, zoals een maximum aan geluidbelasting.

2. De ontheffingsbevoegdheid in artikel 12.6.1 van de planregels is opvallend. De materiële normen van deze flexibiliteitsbepaling vormen geen verruiming van de doeleindenomschrijving, waardoor deze bepaling een dode letter is geworden. De beperkingen die de ontheffingsbevoegdheid stelt liggen eerder voor de hand als een normering voor het stellen van nadere eisen.
3. Er wordt onvoldoende verantwoording gegeven van de gemaakte keuze van bestemmingen. De artikelsgewijze toelichting op de planregels is ontoereikend. Niet is duidelijk op welke wijze afstemming heeft plaatsgevonden met de ruimtelijke randvoorwaarden die de andere overheden dan de gemeente stellen etc.
4. Alleen Waarde-Archeologie wordt beschermd. Bescherming van ecologische waarden heeft niet plaatsgevonden, zo blijkt uit het ontbreken van de planregels bij de dubbelbestemming Waarde-Ecologie.
5. De reactie van de provincie is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Verder hebben overlegpartners slechts kort de tijd gekregen voor een reactie. Op een reactie van VROM is niet gewacht. Er is sprake van een gebrek aan zorgvuldigheid bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

Standpunt gemeente

1. Er is geen sprake van een aparte functieaanduiding 'Evenementen'. De bestemming Sport laat door middel van de functieomschrijving recreatief medegebruik en evenementen mogelijk. De functieomschrijving is conform de standaard omschrijving zoals opgenomen

in de vastgestelde plansystematiek van de gemeente Tilburg. Dit houdt in dat deze functieomschrijving in beginsel voor alle sportterreinen op het gehele grondgebied geldt. Voor het bestemmingsplan Landgoederenzone Bredaseweg, en meer specifiek voor het hockeycomplex van TMHC aan de Bredaseweg, wordt hiervoor geen uitzondering gemaakt.

Voorts is in de begripsbepalingen opgenomen wat 'recreatief medegebruik en evenementen' kan inhouden. Zie hiervoor artikel 1.114. Onder meer door de bepalingen 'incidenteel' en 'kortstondig' is het ondergeschikte karakter van de mogelijke evenementen in voldoende mate gewaarborgd.

Gezien de geringe planologische relevantie van de mogelijk gemaakte evenementen is toetsing aan ecologische, geluids- en verkeersaspecten, alsmede aan de criteria voor een milieueffectrapportage niet aan de orde.

2. Op grond van genoemde begripsbepaling 1.114 zijn (onder voorwaarden) zomeractiviteiten, spelen, theater, festival e.d. enkel toegestaan in stadsparken. In artikel 12.6.1 wordt dit ook mogelijk gemaakt op sportterreinen. Door middel van artikel 12.6.1 kunnen verder tijdelijke onderkomens worden toegestaan (onder voorwaarden), hetgeen binnen de functieomschrijving niet passend is.
3. Het bestemmingsplan Landgoederenzone Bredaseweg is in beginsel een bestemmingsplan dat de bestaande situatie vastlegt. Er is zeker geen sprake van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. De planregels zijn conform de vastgestelde plansystematiek van de gemeente Tilburg. Deze plansystematiek is vastgesteld door de gemeenteraad. In de toelichting wordt het relevante rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet en wordt een toelichting gegeven op de afzonderlijke bestemmingen.
4. Het is zeker niet zo dat het bestemmingsplan slechts de archeologische waarden in het plangebied beschermt. Het bestemmingsplan beschermt de ecologische hoofdstructuur door middel van een bosbestemming. Het is inderdaad correct dat de regels voor de dubbelbestemming Waarde-Ecologie niet zijn opgenomen. Slechts aan de uiterste westelijke grens van het bestemmingsplan, ter plaatse van het beekje de Oude Leij ligt deze dubbelbestemming, omdat de bestemming Water de ecologische waarden niet voldoende beschermt. De regels voor de bestemming 'Waarde-Ecologie' worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan opgenomen.
5. Zoals aangegeven in Hoofdstuk 7 van de toelichting heeft tweemaal vooroverleg plaatsgevonden met zowel provincie als VROM. Verder is het bestemmingsplan op verzoek van de provincie op 19 november 2009 besproken op het provinciehuis. Het vooroverleg heeft niet geleid tot een schriftelijke reactie van de provincie, zodoende is deze ook niet bijgevoegd. Ook voor de overige verplichte en onverplichte overleginstanties, waaronder VROM, heeft het concept bestemmingsplan geen aanleiding gevormd tot een schriftelijke reactie. Van een te korte termijn is volgens de overleginstanties geen sprake. Voor de goede orde zij vermeld dat ook na afloop van de termijn geen reacties meer zijn ontvangen. Hieruit blijkt dat provincie, VROM en andere instanties instemmen met het ontwerpbestemmingsplan en dat er derhalve geen sprake is van een onzorgvuldige voorbereiding van het plan.

CONCLUSIE

Zienswijze 2 is gegrond ten aanzien van punt 4. De planregels voor de (dubbel)bestemming 'Waarde-Ecologie' worden toegevoegd. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 3

Deze zienswijze gaat over de percelen waarop "Landgoed Dongewijk", zijnde Bredaseweg 600 en 602, is gelegen. Deze percelen liggen tegen de westelijke plangrens van bestemmingsplan Landgoederenzone Bredaseweg.

1. Waarom is de ontwikkeling Amarant (voormalig Piusoord) uit het plangebied gehaald? Is de hoofdreden hiervoor dat de gemeente de termijn van 2013 wenst te halen en om die reden in het bestemmingsplan Landgoederenzone geen enkele ontwikkeling mogelijk maakt?
2. Het is juridisch onjuist om het ontwerpbestemmingsplan op een dusdanig conserverende manier op te stellen dat er geen enkele ontwikkeling, zowel ten aanzien van gebruik als ten aanzien van bouwen, mogelijk is. De woningen binnen de bestemming Natuur-Landgoed

mogen slechts een inhoud hebben van 750 m³. Beide aanwezige woningen hebben nu reeds een groter inhoud. In het nu vigerende bestemmingsplan geldt dat de huidige inhoud ook na sloop mag worden herbouwd. Tevens mogen woningen met een inhoud van meer dan 1.000 m³ worden gesplitst. De nu voorgestelde maat is onacceptabel, zeker nu er uitbreidingsplannen bestaan om de woning aan de Bredaseweg 602 uit te breiden. Door de inhoudsmaat te beperken tot 750 m³ is dit niet meer mogelijk. Verder heeft de provincie Noord-Brabant beleid ontwikkeld voor landgoederen waarbij een maximale inhoud van 1.500 m³ mogelijk is. Reclamanten wensen deze inhoudsmaat ook te krijgen.

3. "Landgoed Dongewijk" is geclassificeerd als landgoed zoals beschreven in de Natuurschoonwet van 1928. Dit heeft tot gevolg dat de bestemming van twee delen van "Landgoed Dongewijk", beide bestemd als Agrarisch met Waarden 3, leefgebied kwetsbare soorten, in strijd is met deze wet. De gemeente kan deze wet niet buitenspel zetten, waardoor genoemde delen bestemd zouden moeten worden als Natuur-Landgoed.
4. Reclamanten wensen dat het volkstuinencomplex in de nieuwe bestemming Natuur-Landgoed als specifieke gebruiksmogelijkheid wordt opgenomen, dat wil zeggen, Natuur-Landgoed-Volkstuinen. Het terrein wordt sinds 2008 heringericht. Hierdoor is het terrein maar zeer beperkt in gebruik. Reclamanten verwachten medio 2010 gereed te zijn om de volkstuinen wederom te gaan verhuren, zodat ook bewoners van de Reeshof in de gelegenheid zijn om zelfgeteelde groenen en fruit te eten. Reclamanten zien het als hun maatschappelijke plicht om andere burgers van Tilburg deze mogelijkheid te bieden. Indien de gebruiksmogelijkheid blijft zoals in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, zal deze mogelijkheid aan bewoners voorbijgaan. Reclamanten geven aan dat er sprake zal zijn van maximaal 10 m² bebouwing per volkstuin en dat de zone langs de Donge vrij zal blijven over een afstand van 25 meter, waarmee de hoge natuurwaarden van dat gebied worden gerespecteerd.
5. Reclamanten hebben een bouwvergunning voor de bouw van een nieuw zomerhuis ten zuidoosten van de woning Bredaseweg 600. De fundering is reeds gestort, waarmee gestart is met de bouw. Reclamanten hebben geen weet van een eventuele intrekking van de bouwvergunning en wensen dat dit bouwblok wordt opgenomen op de verbeelding.
6. Reclamanten hebben in het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid om met een vrijstelling in het pand Bredaseweg 602 horeca te vestigen. Deze horecabestemming is niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, hetgeen getuigt van weinig historisch besef. De horecabestemming zit immers sinds 1766 op het pand, wat toen in gebruik was als herberg. Reclamanten stellen voldoende te hebben aan de mogelijkheid om middels een ontheffing een horecagelegenheid tot categorie 2 te kunnen vestigen in het pand Bredaseweg 602.
7. Reclamanten achten het gebruik van een quickscan uit 2005 voor het bepalen van ecologische waarden in een plangebied van een bestemmingsplan in 2010 merkwaardig. Daarbij merken ze op dat de gebiedsaanduiding op pagina 2 van de quickscan onjuist is. Het gedeelte horende bij "Landgoed Dongewijk", zijnde het volkstuinencomplex en een achterliggend gedeelte bos wordt toegerekend aan het gebied "Leijbos". Dit is een onjuiste weergave van de werkelijkheid. Reclamanten wensen dat dit wordt aangepast en dat een nieuw natuurwaardenonderzoek moet worden uitgevoerd wat van een recentere datum is, bij onherroepelijk worden van het bestemmingsplan mogen gebruikte onderzoeken niet ouder zijn dan vijf jaar. Deze termijn zou kunnen worden overschreden.
8. Reclamanten stellen voor om het "Landgoed Dongewijk" uit het plangebied te halen en hier een apart postzegelbestemmingsplan voor te laten maken, zodat er sprake kan zijn van maatwerk. Reclamanten zijn bereid de financiële aspecten hiervan op zich te nemen, waarbij het uitgangspunt zal zijn een goede samenwerking met de gemeente. Maatwerk is gezien de historische betekenis van het landgoed in ieders belang.

Standpunt gemeente

1. Het bestemmingsplan Landgoederenzone Bredaseweg strekt ter actualisatie van ter plaatse vigerende bestemmingsplannen conform de plansystematiek van de gemeente Tilburg en heeft daarnaast tevens als doel om de Ecologische Hoofdstructuur te begrenzen. In beginsel worden dan ook in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen meegenomen. Dit geldt in principe voor alle beheerbestemmingsplannen. Voor nieuwe ontwikkelingen worden separate ontwikkelbestemmingsplannen opgesteld. Met Amarant werd al gedurende enkele

jaren overleg gevoerd omtrent nieuwe ontwikkelingen op het terrein. Voor deze nieuwe ontwikkeling is dan ook separaat een (ontwikkel-) bestemmingsplanprocedure gevoerd. Dit bestemmingsplan is onlangs vastgesteld door de gemeenteraad.

2. Hiervoor is uiteengezet wat het doel is van het bestemmingsplan Landgoederenzone Bredaseweg. Bij het vastleggen van de bestaande situatie dient in de eerste plaats het thans vigerende bestemmingsplan als basis. In het huidige bestemmingsplan "Buitengebied Zuid-West" (1992) is bepaald dat woningen een maximale inhoud van 500 m³ mogen hebben. Verder is bepaald dat de bestaande situatie als uitgangspunt dient. Dit is als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan Landgoederenzone Bredaseweg, zie hiervoor de bouwregels in de bestemming Natuur Landgoed (artikel 10.2.1). Er is sprake van een verruiming van het aantal m³ inhoud ten opzichte van het thans vigerende bestemmingsplan. "Landgoed Dongewijk" is thans geen landgoed in de zin van de notitie 'Rood voor groen-nieuwe landgoederen in Brabant', zodoende is verruiming van de maximale woninginhoud hierdoor niet aan de orde.
3. De Natuurschoonwet 1928 legt gemeenten geen verplichtingen op om de bestemming van landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet 1928 op een bepaalde wijze planologisch te regelen. Voor "Landgoed Dongewijk" zijn de opgenomen bestemmingen, en de daarbij behorende bouw- en gebruiksmogelijkheden, conform feitelijk en planologisch bestaande situatie. Zulks met uitzondering van het 'volkstuintencomplex', zie hierover verder punt 4. De bestemmingen beletten reclamanten niet in hun rechten dan wel verplichtingen voortvloeiend uit de Natuurschoonwet 28 en de zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding om te komen tot een andere bestemming voor onderhavige gronden.
4. In het thans vigerende bestemmingsplan (Buitengebied Zuid West 1992) hebben de bedoelde gronden de bestemming Volkstuinen. Hoewel in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen naar een bosbestemming of een bestemming agrarisch met waarden in het geval dat de functie is beëindigd, is hiervan nooit gebruik gemaakt. Omdat op basis van de informatie die de gemeente ter beschikking heeft niet bleek dat de betreffende gronden momenteel ten behoeve volkstuinten in gebruik zijn, is in het ontwerpbestemmingsplan Landgoederenzone Bredaseweg de bestemming Agrarisch met Waarden 3 - leefgebied kwetsbare soorten opgenomen. Nu reclamanten aangeven dat de gronden momenteel als volkstuinten in gebruik genomen worden, is er geen reden om de huidige bestemming teniet te doen. Daarom wordt het ontwerpbestemmingsplan aangepast in die zin dat de bedoelde gronden worden bestemd als Recreatie en de functieaanduiding Volkstuinen, zodat de gronden uitsluitend ten behoeve van volkstuinten kunnen worden gebruikt. Een en ander geschiedt conform de plansystematiek van de gemeente Tilburg en houdt voor wat betreft bouwen in dat maximaal één (gezamenlijk) gebouw mag worden gebouwd en dat per 150 m² bestemmingsoppervlak één bouwwerk geen gebouw zijnde ter grootte van 10 m² mag worden opgericht. De huidige opstallen zoals aangegeven met de aanduiding dagrecreatieve voorzieningen komen hiermee te vervallen. De dubbelbestemming Waarde-Ecologie ter plaatse van de Oude Leij blijft gehandhaafd.
5. Omdat enige onduidelijkheid bestond over de zienswijze op dit punt is telefonisch overleg gevoerd met reclamanten. Hieruit is gebleken dat het in 1988 vergunde zomerhuis bedoeld is ter vervanging van de opstallen, zoals thans opgenomen in de Lijst van dagrecreatieve voorzieningen behorend bij het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is de bedoelde dagrecreatieve voorziening opgenomen met volgnummer 1 en bestaat deze uit een zomerhuis van 6 x 4 m, 2.5-3.5 m hoog, een wc./stal van 2.25 x 1.25 m, hoog ongeveer 2.4 meter en een stal van 4 x 1.85 m, hoog 2-2.4 meter. De bouwvergunning is inderdaad nooit ingetrokken en de fundering is reeds gestort. De zienswijze is op dit punt dan ook gegrond. Hetgeen in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen in de Lijst van dagrecreatieve voorzieningen, wordt vervangen door (conform bouwvergunning) één bouwwerk van 5.80 x 10 meter met een maximale goothoogte van 2.50 meter en een nokhoogte van maximaal 3.50 meter.
6. In het bestemmingsplan Buitengebied Zuid West (1992) is door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen tot het vestigen van een horecagelegenheid in het pand Bredaseweg 602. Deze bevoegdheid is niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Landgoederenzone Bredaseweg omdat hiervan feitelijk op dit moment geen gebruik van wordt gemaakt. Nu reclamanten een beroep doen op bestaande rechten, ligt het in de rede om de wijzigingsbevoegdheid uit het thans vigerende

bestemmingsplan over te nemen in het bestemmingsplan Landgoederenzone Bredaseweg. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt deze mogelijkheid uitsluitend voor het pand Bredaseweg 602 opgenomen in de regels bij de bestemming Natuur-Landgoed.

7. Het bestemmingsplan Landgoederenzone Bredaseweg is een conserverend bestemmingsplan waarmee geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. De quickscan is gebruikt om niet alleen de actuele, maar ook de potentiële waarden in beeld te brengen teneinde over te gaan tot een correcte begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat er sinds 2005 noemenswaardige veranderingen hebben plaatsgevonden in het plangebied. Van belang is dat de gebieden natuur zijn en natuur blijven. In de quickscan is op pagina 2 een kaart weergegeven waarop het plangebied is aangegeven, onderverdeeld in deelgebieden. Het betreft hier een globale verdeling, waarmee zeker niet is beweerd dat alle gronden binnen de aangegeven deelgebieden behoren tot de vermelde bossen/landgoederen/wegen etc. Dit wordt ook niet gesteld in de quickscan. Bovendien is het volkstuintencomplex ter plaatse op deze kaart ook aangeduid als Grasveld/Akker, Kwekerij/Volkstuin, zodat in voldoende mate duidelijk is dat er ter plaatse geen bos aanwezig is. De zienswijze is ongegrond.
8. De gemeente stelt zich op het standpunt dat, met inachtneming van bovengenoemde wijzigingen, het plangebied conform feitelijk en planologisch bestaande situatie is bestemd. Het staat reclamanten uiteraard te allen tijde vrij om een plan in te dienen voor de ontwikkeling van hun landgoed. Een dergelijk plan wordt dan integraal beoordeeld en zou eventueel kunnen leiden tot een herziening van het bestemmingsplan. Op dit moment zijn er, zoals reeds aangegeven, geen concrete plannen voor het gebied bekend, zodat het niet in de rede ligt om de percelen uit het bestemmingsplan Landgoederenzone Bredaseweg te halen en hiervoor een aparte procedure te volgen.

CONCLUSIE

Zienswijze 3 is op de punten 4, 5 en 6 (deels) gegrond en leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- Het perceel met in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Agrarisch met Waarden 3- leefgebied kwetsbare soorten, gelegen tegen de uiterst westelijke grens van het plangebied wordt gewijzigd in de bestemming (uit de standaard plansystematiek) Recreatie met de aanduiding volkstuinten, waarbij wordt bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding de gronden uitsluitend ten behoeve van volkstuinten kunnen worden gebruikt. De dagrecreatieve voorziening met volgnummer 2 verdwijnt;
- De dagrecreatieve voorziening met volgnummer 1 wordt gewijzigd in die zin dat de in het ontwerp opgenomen bouwwerken (een zomerhuis van 6 x 4 m, 2.5-3.5 m hoog, een wc./stal van 2.25 x 1.25 m, hoog ongeveer 2.4 meter en een stal van 4 x 1.85 m, hoog 2-2.4 meter) verdwijnen en na de wijziging enkel mogelijk is een zomerhuis met afmetingen van 5.80 x 10 meter met een maximale goothoogte van 2.50 meter en een nokhoogte van maximaal 3.50 meter;
- Op de plankaart wordt ter plaatse van het pand Bredaseweg 602 (gelegen tegen de uiterste westelijke grens van het plangebied, ten zuiden van de Bredaseweg) en aanduiding Wro Zone-wijzigingsgebied opgenomen. De planregels van de bestemming Natuur-Landgoed worden uitgebreid met een wijzigingsbevoegdheid naar het (her)vestigen van een horecabedrijf in maximaal de tweede categorie en met een maximum vloeroppervlak van 500 m².

Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 4

Op het perceel aan de Bredaseweg 425 bevinden zich thans twee, met verleende bouwvergunning, gerealiseerde woonhuizen en twee vrijstaande bijgebouwen. Een van de woningen wordt bewoond en het andere werd jarenlang bewoond, maar staat sinds vorig jaar leeg.

Het perceel heeft in het thans vigerende bestemmingsplan "Hogeschoollaan e.o." een woonbestemming. Op percelen met die bestemming kunnen volgens de geldende voorschriften drie woningen worden gebouwd. In het ontwerpbestemmingsplan "Landgoederenzone Bredaseweg" is de woonbestemming voor een groot gedeelte van het perceel komen te vervallen en heeft het de bestemming 'Bos' gekregen. Ter plaatse van de woning met huisnummer 425 is in het ontwerpbestemmingsplan wel een woonbestemming opgenomen. Feitelijk worden in het ontwerpbestemmingsplan een woonhuis en twee vrijstaande bijgebouwen 'wegbestemd' althans onder het overgangsrecht gebracht. Reclamant acht dit onjuist om de volgende redenen:

1. Bestaande rechten worden door dit ontwerpbestemmingsplan ongedaan gemaakt. Volgens het thans vigerende bestemmingsplan mogen drie woningen op het perceel worden gebouwd.
2. Gegeven de vigerende bestemming en de daarop toepasselijke regels én de feitelijk reeds ter plekke bestaande bebouwing, is er geen reden/noodzaak om het bestaande recht op drie woningen te ontnemen.
3. Aan een naburig perceel is het recht om ter plekke drie woningen te bouwen ook niet ontnomen. Integendeel, door middel van een door de raad op 8 december 2008 genomen voorbereidingsbesluit is de mogelijkheid gegeven om maximaal vier in plaats van drie woningen te bouwen.
4. Er zijn geen valide stedenbouwkundig/planologische redenen om in afwijking van het vigerende bestemmingsplan nu slechts één bouwmogelijkheid toe te staan op het perceel. Dit strijdt ook met het doel van het ontwerpbestemmingsplan. Dit is immers het *vastleggen van de bestaande situatie*. Logischerwijs zouden dus in elk geval conform de juridische situatie drie en conform de feitelijke situatie twee woningen moeten zijn/worden vastgelegd.

Een en ander klemt te meer nu reclamant in een eerder stadium te kennen heeft gegeven het perceel conform het vigerend plan te willen bebouwen. Een kopie van de bouwvergunningsaanvraag, ingekomen bij de gemeente Tilburg d.d. 24 december 2009, is bijgevoegd. In het kader van die bebouwing is reclamant overigens voornemens om de thans op het perceel bestaande tweede woning en vrijstaande bijgebouwen te slopen.

Resumerend verzoekt reclamant om onderhavig bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zodanig dat dit bestemmingsplan de mogelijkheid c.q. bouwtitel geeft voor het realiseren van nog twee woningen als voorzien in het door reclamant ingediende bouwplan, althans op twee nader, bij voorkeur in goed onderling overleg met reclamant, te bepalen bouwvlakken op het perceel.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze is het perceel nader bekeken en bezocht. Gebleken is dat achter het woonhuis (Bredaseweg 425), zoals ook aangegeven door reclamant, reeds een woning staat (historisch genummerd als Bredaseweg 427). Voor de bouw van deze woning (427) is op 6 december 1916 bouwvergunning verleend. Verder is de woning mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse 'Hogeschoollaan e.o.'. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling van onderhavig bestemmingsplan om een bestaande woning weg te bestemmen. De zienswijze is op dit punt dan ook gegrond. Op de plankaart zal een bouwvlak worden aangegeven ter plaatse van de bestaande woning, globaal enigszins ten noordwesten van de reeds ingetekende woning.

Verder is gebleken dat de bestemming Bos met daarin een drietal bestemmingen Wonen-buitengebied de eigenaren in te grote mate beperkt. Op andere plaatsen in het plangebied zijn de grotere woonbestemmingen gerespecteerd in die zin dat de betreffende gronden bestemd zijn als Natuur-Landgoed. Er is geen reden om dit voor het perceel Bredaseweg 425 alsmede het perceel Bredaseweg 429 niet te doen. In het bestemmingsplan Hogeschoollaan e.o. zijn genoemde percelen opgenomen in één bestemmingsvlak met een woonbestemming. De plankaart wordt voor het gebied tussen de Warandelaan en de oostgrens van het plangebied aangepast door het opnemen van de bestemming Natuur-Landgoed met in totaal drie bouwvlakken, te weten de twee bouwvlakken die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen-buitengebied hebben, alsmede het hierboven genoemde nieuwe bouwvlak.

In de zienswijze wordt aangegeven dat er sprake zou zijn van een planologische mogelijkheid tot de bouw van drie woningen. In het bestemmingsplan "Hogeschoollaan e.o." is voor het gehele gebied (dus inclusief het perceel Bredaseweg 429) een bestemmingsvlak opgenomen waarbinnen drie woningen mogen worden gebouwd. Deze drie woningen zijn thans aanwezig: Bredaseweg 425, Bredaseweg 429 en de hierboven vermelde woning. Ruimte voor meer woningen is in het huidige bestemmingsplan niet aanwezig.

Het bouwplan zoals ingediend op 23 december 2009, waarbij verzoeker nu aangeeft de woning aan de Bredaseweg 427 te willen afbreken en hiervoor in de plaats twee nieuwe woningen te willen bouwen waarbij sprake is van een vierde woning, zal worden beoordeeld conform de daarvoor aangewezen procedure. Mocht blijken dat een planologische procedure voor dit bouwplan noodzakelijk en wenselijk is, dan zal deze separaat worden opgestart. Het bestemmingsplan Landgoederenzone Bredaseweg betreft een beheerbestemmingsplan dat in principe geen nieuwe ontwikkelingen toelaat. Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Voor het bouwplan zoals ingediend op 23 december 2009 zullen een aantal onderzoeken (ecologie, ontsluiting, geluid etc.) moeten worden verricht. Wachten met de vaststelling van het bestemmingsplan tot deze onderzoeken gereed zijn is niet wenselijk, zeker nu niet zonder meer helder is of er gehele of gedeeltelijke medewerking verleend zal worden aan het bouwplan.

CONCLUSIE

Zienswijze 4 is deels gegrond en deels ongegrond en leidt tot de volgende aanpassingen:

- Ter plaatse van de kadastrale percelen behorend bij de panden Bredaseweg 425 en 429 worden de in het ontwerp opgenomen bestemmingen Bos en Wonen-buitengebied vervangen door de bestemming Natuur-Landgoed;
- Ten noordwesten van de woning Bredaseweg 425 wordt een bouwvlak ten behoeve van een woning (voorheen nr. 427) toegevoegd.

Zienswijze 5

Reclamanten zijn eigenaar van het object aan de Bredaseweg 468. Zij wonen hier sinds 1985 permanent en de gemeente heeft in 1987 een gedoogbeschikking verstrekt aan reclamanten met betrekking tot het permanent bewonen van de recreatiewoning.

In het ontwerpbestemmingsplan "Landgoederenzone Bredaseweg" is de woning van cliënten gelegen op gronden met de bestemming 'Bos' met de nadere aanduiding 'recreatiewoning'. Reclamanten zijn van mening dat in het bestemmingsplan hun woning de aanduiding 'woning' dient te krijgen in plaats van de aanduiding 'recreatiewoning'. Daarmee wordt de woning, na jaren permanente bewoning, eindelijk gelegaliseerd. De woning ligt namelijk aan de rand van het bosgebied en van een onaanvaardbare verstening van het bosgebied kan door de enkele omzetting naar 'woning' geen sprake zijn. Verder is de kans op precedentwerking, gezien de specifieke ligging van de woning, gering. In de nabijheid van de woning van reclamanten zijn namelijk veel woonhuizen en er zijn in het gebied rondom het perceel plannen om nog meer woningen te bouwen.

Reactie gemeente

Het gaat hier om een recreatiewoning ten aanzien waarvan bij gedoogbeschikking is bepaald dat hier door reclamanten permanent mag worden gewoond. Deze gedoogbeschikking betreft enkel de huidige bewoner. In het thans vigerende bestemmingsplan is de recreatiewoning niet opgenomen. De locatie is daarin bestemd als Bos zonder bouwmogelijkheden. Het plangebied voor het bestemmingsplan Landgoederenzone Bredaseweg is overwegend gelegen in de provinciale Ecologische Hoofdstructuur en het uitgangspunt van het bestemmingsplan is, naast het actualiseren van verouderde bestemmingsplannen, het begrenzen van de EHS. Er is dan ook sprake van terughoudendheid ten aanzien van nieuwe bebouwing, waarbij het uitgangspunt is om geen nieuwe woningen toe te voegen. Het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied past ook niet in het provinciaal en gemeentelijk beleid. De omzetting van een recreatiewoning naar een woning is dan ook niet aan de orde. Tot slot speelt een rol dat in het plangebied meer recreatie-objecten; benoemd als 'dagrecreatieve voorzieningen' zijn opgenomen. Er bestaat het gevaar voor precedentwerking wanneer de recreatiewoning een woonbestemming zou krijgen. Immers de dagrecreatieve voorzieningen zouden ook om een woonbestemming kunnen vragen. Gezien het grote aantal hiervan zou omzetting van deze

objecten naar woonbestemming alsnog leiden tot een ernstige 'verstening' van het plangebied. Aan het verzoek om een woonbestemming op te nemen kan dan ook niet worden tegemoetgekomen.

CONCLUSIE

Zienswijze 5 is ongegrond.

Zienswijze 6

1. Reclamant vraagt zich af of het college een inventarisatie heeft gemaakt van bedrijven met geen of met twee bedrijfswoningen. Door in de planregels op te nemen dat niet meer dan 1 bedrijfswoning kan worden gebouwd kan wellicht een bedrijfswoning worden gebouwd zonder dat dit wenselijk is, of kunnen rechten worden ontnomen;
2. Een paardenhouderij opnemen in bestemming Natuur-Landgoed is niet in overeenstemming met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Dit is in strijd met Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en ongepast.
3. Met betrekking tot bouwwerken geen gebouw zijnde merkt reclamant het volgende op:
 - a. Er is geen maximum oppervlak aangegeven. Dit is onaanvaardbaar. Verder zijn ze ook op het voorerf mogelijk.
 - b. Rijbakken: er is geen maximum aan aantal rijbakken en het woord 'perceel' wordt ook niet genoemd. De bouwmogelijkheden zijn hierdoor onbeperkt.
 - c. Lichtmasten direct mogelijk maken is onaanvaardbaar. Het betreft ecologisch waardevol gebied.
4. Ten aanzien van ondergronds bouwen. Dit is niet wenselijk bij vrijstaande bijgebouwen, denk aan het risico op hennepsteelt. Ondergronds bouwen moet alleen mogelijk gemaakt worden binnen de bestaande contouren van het hoofdgebouw met eventueel vastgebouwde aan-en bijgebouwen.
5. Is het beleid teeltondersteunende voorzieningen van de provincie overgenomen?
6. De omzetting van bestemmingen naar natuur/bos/water zou niet alleen moeten kunnen indien aan beleid wordt voldaan. Verder wordt de conserverende EHS wordt niet altijd overgenomen, gezien ontheffings- en wijzigingsmogelijkheden waarbij geen sprake is van belangenafweging. Reclamant verwijst naar de ontwerp verordening Ruimte.
7. Een onderbouwing ten aanzien van natuurwetgeving, zoals natuurbeschermingswet en flora en fauna wet is noodzakelijk. In hoeverre staat vast dat er geen sprake is van verstoring e.d. van Rode Lijst soorten en er strijd is met artikel 19 van de NBW?
8. In de doeleindenomschrijving van de bestemming Bos zijn geluidwerende voorzieningen mogelijk gemaakt. Deze worden al bij rechte mogelijk gemaakt. Het toch opnemen is in strijd met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is het in het algemeen mogelijk maken van hekwerken wallen e.d. niet wenselijk in natuurgebieden.
9. In het bestemmingsplan zijn onvoldoende bepalingen opgenomen om permanente bewoning van recreatieobjecten tegen te gaan dan wel het gebruik strijdig te verklaren.
10. In diverse aanlegvergunningstelsels staat dat de oppervlakte voor zover groter dan 100 m² per perceel aanlegvergunningplichtig is. Dit is een boterzachte bepaling omdat mensen kadastraal percelen kunnen splitsen en cumulatief gebruik kunnen maken van deze 100 m².
11. In veel bepalingen, zoals in Natuur-Landgoed (artikel 10.3.1. onder 1^e bol) wordt genoemd dat iets mogelijk is, mits dit *noodzakelijk* is. Noodzakelijkheid is een vage term. Er is geen objectieve invulling van dat begrip. Ontheffing- en wijzigingsbepalingen moeten objectief zijn begrensd. Termen als noodzakelijk passen hier niet bij.
12. Artikel 10.1.2: het opnemen van dagrecreatie binnen deze bestemming is niet conform de Standaard Vergelijkbare Plannen 2008 en dit dient aangepast te worden, zodat de bestemming Recreatie gegeven wordt.
13. Artikel 10.2.2: de inhoud van woningen is conform het provinciale beleid maximaal 600 m³.
14. artikel 10.5.3: het zonder meer toestaan van woningsplitsing is onaanvaardbaar. Zeker in het buitengebied. Waarschijnlijk is de toevoeging dat dit bij cultuurhistorisch waardevolle panden mag vergeten. Dit zou immers wel in overeenstemming met het provinciale beleid zijn om zo het cultuurhistorisch erfgoed te behouden.
15. artikel 15.4.2: het mogelijk maken van beroep aan huis kan alleen indien het om activiteiten gaat die niet publieksaantrekkelijk zijn. Dit moet worden duidelijk gemaakt.
16. Artikel 19.3 (analoog 18.3): is een overbodig artikel en volgt reeds uit de monumentenwetgeving. Indien verwezen wordt naar wetten, nota's e.d. zullen deze uit het

oogpunt van rechtszekerheid moeten worden gevoegd bij het bestemmingsplan, omdat anders deze regelingen kunnen wijzigen. Dat biedt het college uiteraard flexibiliteit, maar is formeel niet juist.

17. Artikel 19.4.2 1^e bol (analoog 18.4.2): deze bepaling is niet wenselijk. Klaarblijkelijk is het beleid om een afstand van 15 of 8 meter te hanteren. Indien iemand zelf een bouwwerk sloop dan vervallen zijn rechten. Dit is in het belang van de boom omdat deze dan verder kan groeien. Vergelijk dit met het vervallen van rechten in de zin van het overgangsrecht bij complete nieuwbouw.
18. Artikel 19.5 (analoog 18.5): Prima dat de bouwverordening aanvullend is voor deze drie onderwerpen. Voor wat betreft parkeren zou het uit het oogpunt van rechtszekerheid wenselijk zijn om de normering te noemen of uw beleidsnota die dit regelt als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen.
19. artikel 22.3 (analoog 21.3): In dit artikel kan vrijstelling worden verleend voor minaretten. Dit is een domme kopieerfout. De bestemming maatschappelijk komt ter plaatse niet voor. Eventuele minaretten moeten in een apart bestemmingsplan worden opgesteld.
20. Artikel 22.4 en 22.5 (analoog 21.4 en 21.5): Normaal gesproken zijn deze zaken (parkeer- en stallingsvoorzieningen en ondergronds bouwen) aanlegvergunningplichtig. Door ontheffing van de bouwregels te verlenen wordt blijkbaar gedoeld op bouwvergunningplichtige zaken. Door de term bouwwerken te noemen en niet bouwwerken geen gebouw zijnde kunnen zelfs garages en andere gebouwen worden opgericht. Dit is onwenselijk omdat elke afweging ten aanzien van de bestaande waarden ontbreekt. In artikel 22.5 ontbreekt deze afweging is ook geen objectieve begrenzing opgenomen doordat een oppervlak ontbreekt. In artikel 22.4 lijkt een standaardartikel uit de bebouwde kom overgenomen. Een bouwhoogte van 4,5 meter is in dit gebied teveel van het goede. Met een maximum van 3 meter kan worden volstaan.
21. artikel 25.1.2 4^e bol (analoog 24.1.2): wat wordt concreet bedoeld met 'werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis'? Graag voorbeelden ten aanzien van het te bereiken doel.
22. Niet duidelijk is in hoeverre de Wet geluidhinder een rol speelt in de beperking van de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. Indien deze gronden door de Wetgeluidhinder niet conform dit bestemmingsplan zijn te gebruiken is er strijd met een goede ruimtelijke ordening.
23. De vraag kan gesteld worden of het Verdrag van Malta goed in het bestemmingsplan is verwerkt. Van diversificatie in de archeologische verwachtingswaarden lijkt geen sprake. Zelfs het minimum, de IKAW kaart kent drie klassen en dit komt niet tot uitdrukking in het bestemmingsplan. Het vragen van een aanlegvergunning indien meer dan 100 m² wordt gerealiseerd is mogelijk een extra en onnodige belasting als de verwachtingswaarden laag zijn.
24. De provinciale cultuurhistorische waardenkaart dient te worden overgenomen en dit is slechts gedeeltelijk gedaan.

Standpunt gemeente

1. Inventarisatie heeft aangetoond dat buiten de drie positief bestemde bedrijfswoningen er in het plangebied geen bedrijfswoningen in het plangebied aanwezig zijn.
2. De paardenhouderij is positief bestemd binnen de bestemming Landgoederenzone in het thans vigerende bestemmingsplan DE Wijk. Het is niet aannemelijk te maken dat het opnemen van bestaande rechten in onderhavig bestemmingsplan in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening of SVBP.
3. Hetgeen reclamant stelt is deels juist. De gemeente acht het aanvaardbaar dat zolang bouwwerken geen gebouw zijnde passen binnen de bestemming er inderdaad geen maximum oppervlak dan wel nadere plaatsbepaling van toepassing is. Het risico dat dit leidt tot planologisch onaanvaardbare situaties acht zij beperkt.
In theorie is het verder inderdaad mogelijk dat er meerdere rijbakken binnen de woonbestemming worden opgenomen. Dit geldt enkel binnen de bestemming Wonen-Buitengebied. Echter, nu deze wel altijd binnen het bestemmingsvlak moeten blijven en hiervoor fysieke ruimte aanwezig moet zijn wordt het risico dat dit leidt tot planologisch onaanvaardbare situaties beperkt geacht.
De lichtmasten mogen maximaal 8 meter hoog worden. Dit is een beperkte hoogte. De mogelijkheid tot het oprichten van lichtmasten is voorts niet in iedere bestemming

- mogelijk. De gemeente acht deze regeling ter plaatse aanvaardbaar.
4. De enkele vrees voor hennepsteelt van reclamant kan geen reden zijn om ondergronds bouwen niet toe te staan. Bovendien acht de gemeente het verband tussen ondergronds bouwen bij vrijstaande bijgebouwen en hennepsteelt niet reëel. Een nadere motivering hiervoor van de zijde van reclamant ontbreekt overigens.
 5. De regels van het bestemmingsplan Landgoederenzone Bredaseweg zijn conform de Beleidsnota Teeltondersteunende Voorzieningen van de provincie Noord-Brabant.
 6. Aan bedoelde wijzigingsbevoegdheid ligt beleid ten grondslag. Dit is ter waarborging van de rechtszekerheid. Er is geen reden om omzetting zonder meer mogelijk te maken. Dit zou juist in strijd zijn met de rechtszekerheid. Het betreft een conserverend plan. Nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt met een afzonderlijke ruimtelijke procedure. De EHS wordt begrensd conform provinciaal beleid waarbij rekening is gehouden met bestaande rechten van bewoners van het plangebied.
 7. Nu er sprake is van een conserverend bestemmingsplan waarin in beginsel geen ontwikkelingen zijn toegestaan en er, gezien de afstand, geen invloed van het plangebied is op de Natura 2000-gebieden. Er is derhalve ook geen sprake van verstoring.
 8. Niet duidelijk is hoe geluidwerende voorzieningen in rechte mogelijk zijn. Hiervoor dient het bestemmingsplan grondslag te bieden, zodoende is deze mogelijkheid ook opgenomen. Wat betreft de hekwerken e.d. wordt opgemerkt dat een ieder het recht heeft zijn perceel aft te schermen dan wel te omheinen.
 9. Er is één recreatiewoning opgenomen in het plangebied. Deze is bestemd voor niet-permanente bewoning (begripsbepalingen 1.115). Er zijn voorts diverse dagrecreatieve voorzieningen opgenomen. Dagrecreatie is als volgt omschreven een vorm van recreëren die zich beperkt tot één dag (zonder overnachting), dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld kamperen en dergelijke waarbij men zich voor meerdere dagen van huis begeeft. (zie begripsbepaling 1.49). Verder is een en ander ook nog opgenomen in de gebruiksregels van de bestemmingen waarbinnen dagrecreatieve voorzieningen zijn toegestaan. Door reclamant is niet inzichtelijk gemaakt waarom dit onvoldoende zou zijn om permanente bewoning tegen te gaan dan wel het gebruik strijdig te verklaren.
 10. Met perceel wordt niet kadastraal perceel bedoeld, zie hiervoor de begripsbepalingen. Het probleem wat reclamant ziet is dan ook niet aan de orde.
 11. Na de term *noodzakelijk* komt ook een afwegingscriterium. Verder zijn de mogelijkheden wel begrensd door percentages op te nemen als maximum.
 12. Dagrecreatieve voorzieningen zijn volledig ondergeschikt aan de hoofdbestemming, zoals ook blijkt uit de regels. Dit is dan ook niet in strijd met SVBP; de aanduiding 'dagrecreatieve voorziening' is juist opgenomen in SVBP.
 13. De woningen in Natuur-Landgoed zijn geen 'standaard' buitengebied woningen. Het gaat om grotere woningen dan wel landgoederen. In de Structuurvisie Bredaseweg is een keuze gemaakt om deze zone het karakter te geven van een landgoederenzone. Daarin passen woningen (landgoederen) met een grotere inhoud. Een en ander is overigens ook afgestemd met de provincie.
 14. Specifiek in de bestemming Natuur-Landgoed is deze bepaling opgenomen. De reden hiervoor is bovengenoemd. Om het karakter van de landgoederenzone langs de Bredaseweg te waarborgen en om de grotere panden ter plaatse te behouden is de mogelijkheid tot woningsplitsing legitiem.
 15. In de begripsbepaling van aan huis gebonden beroep 1.114 is bepaald dat er geen sprake mag zijn van publieksaantrekkende werking. Voor alle volledigheid wordt daar waar in het bestemmingsplan het woord *verbonden* in deze context wordt genoemd, vervangen door *gebonden*.
 16. Bestemmingsplannen gaan nimmer voor op bepalingen van dwingend recht, zoals die uit de Monumentenwet. Het is inderdaad zo dat opnemen van de bepalingen voor monumenten dubbel is, nu dit rechtstreeks bij dwingend recht geregeld is. De gemeente heeft er echter, uit praktische overwegingen, voor gekozen om de bepaling toch als zodanig op te nemen. Ten aanzien van de gemeentelijke verordening is het zo dat deze op dit moment statisch is vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit is niet wenselijk. Daarom wordt de specifieke verordening waarnaar wordt verwezen verwijderd, zodat telkens naar de geldende gemeentelijke monumentenverordening wordt verwezen. Met bovengenoemde wordt voorkomen dat bij wijziging van wetgeving dan wel de gemeentelijke verordening ter zake

- alle bestemmingsplannen moeten worden herzien.
17. Het door reclamant weergegeven effect is juist beoogd.
 18. Zie de toelichting hierboven onder punt 16. Het opnemen van de geldende parkeerverordening ten tijde van de vaststelling van een bestemmingsplan is niet wenselijk, nu bij wijziging ervan alle bestemmingsplannen zouden moeten worden herzien.
 19. Dit betreffen de generieke ontheffingsregels voor heel Tilburg. Er is geen aanleiding om deze toe te spitsen op specifieke bestemmingsplannen. Indien minaretten niet mogelijk zijn binnen een plangebied, dan worden zij niet mogelijk gemaakt met de enkele benoeming in deze bepaling. Mogelijk zijn de andere in dit artikel genoemde bouwwerken, als bouwwerken geen gebouw zijnde ten dienste van utiliteitsvoorzieningen en vrijstaande schoorstenen, ook niet in het plangebied aanwezig.
 20. Bij het verlenen van een ontheffing vindt vanzelf een integrale afweging plaats waarvan de grondslag is een goede ruimtelijke ordening. De gemeente acht een maximum van 4,5 meter aanvaardbaar.
 21. Bij werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het graven van een gat met als doel om de wortelgesteldheid van een boom te bekijken.
 22. Zie toelichting paragraaf 4.5.6. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, dus zodoende hoeft er geen nader geluidsonderzoek plaats te vinden op basis van de Wet geluidhinder.
 23. In de toelichting is in paragraaf 4.2 een verantwoording gegeven hoe wordt omgegaan met de archeologische waarden in het plangebied. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie is bepaald conform de Archeologische Waardenkaart Tilburg.
 24. Zie hierboven onder nr. 23. De Archeologische Waardenkaart Tilburg is in overeenstemming met provinciaal beleid.

CONCLUSIE

Zienswijze 6 is op de punten 15 en 16 deels gegrond en leidt tot de volgende aanpassingen:

- Daar waar in de regels van het bestemmingsplan het begrip aan huis verbonden beroep wordt gehanteerd, wordt dit gewijzigd in gebonden;
- In artikel 19.3 lid a wordt de toevoeging *vastgesteld d.d. 28 april 1997* geschrapt.

Voor het overige is de zienswijze ongegrond.