

Notitie behandeling zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Actualisatie Tilburg 2013.

Het ontwerp bestemmingsplan Actualisatie Tilburg 2013 heeft ter inzage gelegen vanaf 18 februari 2013 tot en met 1 april 2013. Er zijn 5 zienswijzen ingekomen.

Zienswijze 1. Betrekking op Dongenseweg 63 / 63a

In het ontwerp bestemmingsplan krijgt het gehele perceel de bestemming Bedrijf. Dit is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Vossenbergh Dongenseweg. Het merendeel van het perceel heeft volgens dat bestemmingsplan de bestemming Landelijk gebied en slechts een deel namelijk het noordelijk deel heeft de aanduiding garagebedrijf.

De indiener verzoekt het bestemmingsplan aan te passen zodat de bestemming overeenkomt met de geldende bestemming. Dus het voorste deel van het perceel de bestemming Landelijk gebied en achter op het perceel garagebedrijf.

Reactie en conclusie gemeente

Deze zienswijze is gedeeltelijk gegrond. In het geldende bestemmingsplan Vossenbergh -Dongenseweg heeft het perceel de bestemming Landelijk gebied. Echter met de aanduiding herstellinrichting voor auto's en caravans op het achterste gedeelte van het perceel en op het voorste deel is wonen toegestaan. Het ontwerp bestemmingsplan dient derhalve te worden aangepast. Het achterste gedeelte krijgt de bestemming Bedrijf met de aanduiding autowerkplaats en het voorste deel de bestemming Wonen. Deze bestemming sluit aan op de bestemming voor het naastgelegen perceel Dongenseweg 63B.

Zienswijze 2 Betrekking op Perceel Gilzerbaan 198

Namens de eigenaren van het perceel Gilzerbaan 198 (kadastraal bekend Tilburg, AA 198) is vóór de termijn van ter visie legging een brief ingekomen die aangemerkt is als zienswijze.

Namens de eigenaren wordt gesteld dat de toegekende bestemming Bos niet correct is.

Ter plaatse wonen sinds 2003 mensen in een bestaande werkplaats. Het perceel heeft op grond van het geldend (oude) bestemmingsplan Buitengebied Zuid-West uit 1991 een woonbestemming.

Gelet op de jurisprudentie en de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak m.b.t. de reactieve aanwijzing inzake het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest dient naar de mening van reclamanten aan het perceel een woonbestemming te worden toegekend met een bouwmogelijkheid afgestemd op de aanwezige 190 m³.

Standpunt gemeente

Voorgeschiedenis

Dit perceel was opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 februari 2010. In het kader van dit bestemmingsplan is er m.b.t. dit perceel en de percelen bedoeld in de zienswijzen 3 en 4 een uitgebreide voorgeschiedenis ontstaan met gelijksoortige verzoeken aan de raad, een afwijkend raadsbesluit ten opzichte van het raadsvoorstel, een provinciale aanwijzing en een uitspraak van de Raad van State. Onderstaand wordt uitgebreid ingegaan op deze eerdere besluiten en uitspraken. Deze besluiten en uitspraken worden ook geciteerd om aan te geven dat de toegekende bestemmingen geheel in lijn zijn met eerdere collegestandpunten, het standpunt van het college van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant en de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest 2010

In het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest van 2010 had het perceel de bestemming "Bos" gekregen.

Naar aanleiding van een zienswijze met feitelijk dezelfde inhoud als onderhavige zienswijze werd in het raadsvoorstel overwogen dat het perceel aan de Gilzerbaan 198 begrepen is in het (oude) bestemmingsplan "Buitengebied Zuid-West" van 1991. De betreffende grond is bestemd tot "Woningen". Echter, ingevolge de



voorschriften mogen op gronden met deze bestemming alleen woningen worden gebouwd, waar op de kaart de aanduiding "situering woning" is aangegeven. Een dergelijke aanduiding ontbreekt op het desbetreffende perceel. Op het perceel bevindt zich een voormalige werkplaats, die door indiener (illegaal) als woning wordt gebruikt. In het kader van een handhavingszaak tegen deze illegale bewoning heeft de Raad van State bepaald dat, als gevolg van niet juist geregelde gebruiksvoorschriften, het gebruik van de voormalige werkplaats als woning niet in strijd is met de bestemming maar dat op basis van de bouwvoorschriften er geen woning is toegestaan.

Voorzieningen ten behoeve van het wonen mogen dus niet worden gebouwd of aangebracht. Daardoor is het feitelijke gebruik als woning de facto onmogelijk.

De werkplaats is, zoals zoveel recreatieve voorzieningen in het gebied, positief bestemd als werkplaats. Er is gekozen om het gebruik van de werkplaats als woning niet positief te bestemmen. Dit vanwege het feit dat de eerdergenoemde beslissing op bezwaar en de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 februari 2009 duidelijk maken dat het gebruik van de werkplaats als woning feitelijk een lege huls is

Vastgesteld bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest 2010

De raad heeft, in afwijking van het raadsvoorstel, het bestemmingsplan op 26 februari 2010 gewijzigd vastgesteld en onder andere aan dit perceel de bestemming Wonen - Buitengebied toegekend.

Reactieve aanwijzing door Provincie.

Op 6 april 2010 heeft het College van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant een reactieve aanwijzing gegeven, onder andere voor wat betreft de woonbestemming voor dit perceel. De reactieve aanwijzing behelsde dat het bestemmingsplan niet in stand blijft voor onder andere het perceel Gilzerbaan 198 omdat er sprake was van het omzetten van een werkplaats in een woning. Een nieuwe burgerwoning in het buitengebied is in strijd met het provinciaal beleid.

Uitspraak Raad van State

Tegen dit besluit heeft o.a. de huidige reclamant beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Afdeling heeft overwogen dat in het vigerende plan Buitengebied Zuid-West van 1991 het perceel Gilzerbaan 198 de bestemming "Wonen" is toegekend, zonder de aanduiding "situering woning". Verder heeft de Afdeling overwogen dat gezien het vigerende plan geen woning of woonvoorziening kan worden gebouwd op het perceel. Met het toekennen van de bestemming "Wonen - Buitengebied" aan het gehele perceel wordt voorzien in de mogelijkheid om een woning te realiseren. Het college van gedeputeerde staten heeft terecht gesteld dat dit voorziet in een verstening van het buitengebied die in strijd is met het destijds geldende provinciale beleid en die tevens in strijd is met de inmiddels vastgestelde Verordening. Gezien het vorenstaande heeft het college in redelijkheid van de noodzaak van het geven van een reactieve aanwijzing kunnen uitgaan.

Ten aanzien van de stelling dat door de reactieve aanwijzing de werkplaats voor de tweede maal onder het overgangsrecht zou vallen, overweegt de Afdeling, nog daargelaten de juistheid van deze stelling, dat deze enkele omstandigheid niet maakt dat geen reactieve aanwijzing kan worden gegeven. Ter beoordeling staat immers enkel of het college een aanwijzing heeft kunnen geven ten opzichte van het plan dat op 26 februari 2010 door de raad is vastgesteld. De raad kan overigens, indien hij overgaat tot het opnieuw vaststellen van een bestemmingsplan voor het perceel, een bestemming opnemen waarbij onder meer een specifieke maximale maatvoering voor bouwwerken wordt opgenomen."

Conclusie

Gelet op de wens van de commissie om te onderzoeken op welke manier binnen de Ruimte voor Ruimte regeling invulling kan worden gegeven aan het realiseren van bouwmogelijkheden op de percelen Gilzerbaan 170, 198 en 218 wordt voorgesteld deze percelen uit dit bestemmingsplan te halen. Zodra het hiervoor genoemde onderzoek afgerond is kan een nieuw bestemmingsplan voor deze percelen in procedure wordt gebracht. De kans op het mislopen van legesinkomsten is gering omdat deze percelen thans geen bouwmogelijkheden hebben.

Deze zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

Zienswijze 3. Betrekking op perceel Gilzerbaan 170

Gesteld wordt dat de aanduiding van de locatie van het perceel in het bestemmingsplan en in de bekendmaking niet correct is. Genoemd worden Gilzerbaan 218 en twee percelen ten oosten en westen van Gilzerbaan 190. Het perceel is bekend, aldus reclamant, als Gilzerbaan 170 en dat is bij de gemeente bekend. De post is naar een oud woonadres van de eigenaren gestuurd waar zij al 3 jaren niet meer wonen. Allerlei correspondentie van de gemeente over het perceel Gilzerbaan 170 is wel aan het huidige woonadres gestuurd.

Er is geen sprake van conservering omdat de huidige bestemming "Wonen" wordt veranderd in "Bos".

Het voorste deel van het perceel is geen bos en zal geen bos worden.

Men bepleit om het perceel de bestemming Wonen te laten houden omdat de gemeenteraad daarmee ingestemd heeft en de provincie instemt met 3 senioren woningen.

De indiener herhaalt de motivering van zijn zienswijze:

1. De locatie van het perceel ligt weliswaar formeel in het buitengebied maar is een in het verleden op een niet rationeel te verklaren wijze buiten de stadsgrens komen te liggen. Gezien de lintbebouwing waar het perceel binnen valt en de toestemming van bouw direct aan de overkant aan de Gilzerbaan, is afwijzing van het bouwverzoek niet redelijk.
2. Het open deel van het perceel ligt niet binnen de EHS.
3. Er is behoefte aan senioren woningen grenzend aan de wijk de Blaak.
4. De gemeente heeft initiatiefnemers veel inspanning en kosten laten maken om dit plan aangevraagd te krijgen vanuit de suggestie dat er meegewerkt zou worden; een bomen onderzoek een milieuonderzoek, weer een ander milieuonderzoek, een onderbouwd landschapplan, een architectenplan een plan hoe te communiceren met de burens, een getekend akkoord met een compensatieregeling a €85.000,etc de aanvraag gehonoreerd zou kunnen worden.

Standpunt gemeente

Adressering

In een bekendmaking inzake bestemmingsplannen dient globaal aangegeven te worden om welke percelen het gaat. De gebruikte formulering is gelijk aan de formulering die in 2010 werd gebruikt en is feitelijk juist. Het perceel van de reclamanten ligt ten oosten van het perceel Gilzerbaan 190. De bewonersbrief is verzonden naar het adres dat in het kadaster aangegeven staat als het adres van de eigenaren van het perceel Gilzerbaan 170. Er bestaat overigens geen formeel vereiste om bewonerbrieven te versturen. Uit het feit dat door de eigenaren een zienswijze is ingediend blijkt dat (de inhoud van) de bewonersbrief hen heeft bereikt en dat zij niet in hun belangen zijn geschaad.

Voorgeschiedenis

Ook dit perceel was opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 februari 2010. In het ontwerp bestemmingsplan had het perceel de bestemming "Bos".

Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest 2010

Naar aanleiding van een zienswijze tegen het ontwerpplan met feitelijk dezelfde inhoud als onderhavige zienswijze werd in het raadsvoorstel overwogen dat het standpunt aangaande de wens van indieners om woningen te mogen bouwen onveranderd is gebleven sinds het besluit tot weigering van vrijstelling d.d. 22 november 2007. Ter plaatse geldt op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Zuid-West van 1991 weliswaar de bestemming 'Woondoeleinden' maar uit de voorschriften blijkt dat woningen alleen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'situering woning'. Op het perceel van indieners ontbreekt de aanduiding 'situering woning', zodat een rechtstreekse bouwmogelijkheid niet aan de orde is. Indieners vragen daarom woningbouw in het thans voorliggende plan mogelijk te maken. In het raadsvoorstel is aangegeven dat het college hiertoe niet bereid is. Voor de motivering wordt in de eerste plaats verwezen naar de stedenbouwkundige argumenten die hier in eerdere contacten met indieners voor zijn gegeven. Voorts is het een locatie die grotendeels is gelegen in de GHS en de EHS. Ten derde brengt staand provinciaal en gemeentelijk beleid met zich dat geen nieuwe woningen aan het buitengebied worden toegevoegd. Daarnaast,



ten slotte, zou medewerking aan het plan van indieners voor ongewenste precedentwerking kunnen zorgen. Er bestaan binnen hetzelfde bestemmingsvlak van het thans vigerende plan, op locaties die evenmin zijn belegd met een aanduiding 'situering woning' immers meer wensen om tot woningbouw te komen.

Vastgesteld bp Buitengebied Zuidwest 2010

Ook hier heeft de raad, in afwijking van het raadsvoorstel het bestemmingsplan op 26 februari 2010 gewijzigd vastgesteld in die zin dat zij de bestemming "Bos" hebben gewijzigd in de bestemming "Wonen - Buitengebied".

Reactieve aanwijzing door Provincie.

Ook hier heeft het College van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant op 6 april 2010 een reactieve aanwijzing gegeven voor wat betreft de woonbestemming voor dit perceel. De reactieve aanwijzing behelste dat het bestemmingsplan niet in stand blijft voor onder andere het perceel Gilzerbaan 170 omdat het in strijd is met het provinciaal beleid om nieuwe burgerwoningen toe te staan in het buitengebied. Verstening van het buitengebied dient te worden voorkomen.

Uitspraak Raad van State

Tegen dit besluit heeft o.a. de huidige reclamant beroep ingesteld bij de Afdeling betuursrechtspraak van de Raad van State.

De Afdeling heeft overwogen dat op basis van de door partijen overgelegde kaarten en luchtfoto's vaststaat dat het buitengebied en het stedelijk gebied aan de Gilzerbaan duidelijk van elkaar gescheiden zijn. Vast staat dat het perceel buiten het stedelijk gebied en in het buitengebied ligt. Verder staat vast dat in het vigerende plan het perceel Gilzerbaan 170 de bestemming "Wonen" is toegekend, zonder de aanduiding "situering woning". Woningbouw op dit perceel is derhalve niet mogelijk. Het op 26 februari 2010 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest voorziet in de mogelijkheid om woningen te realiseren. Het college van Gedeputeerde Staten heeft, aldus de Raad van State, terecht gesteld dat het bestemmingsplan voorziet in een versterking van het buitengebied die in strijd is met het destijds geldende provinciale beleid en die tevens in strijd is met de inmiddels vastgestelde Verordening. Het college heeft, in redelijkheid van de noodzaak van het geven van een reactieve aanwijzing kunnen uitgaan.

Voorts hebben het gemeentebestuur en appellanten niet aannemelijk gemaakt dat het maatschappelijk belang bij de bouw van de seniorenwoningen op deze locatie zwaarder zou moeten wegen dan het belang van het college van Gedeputeerde Staten bij het vrijwaren van het buitengebied van nieuwe bebouwing. Voor zover appellanten hebben betoogd dat het college geen bezwaren heeft gehad tegen de bouw van vier villa's op het perceel tegenover zijn perceel, overweegt de Raad van State dat deze villa's nog binnen het stedelijk gebied van Tilburg vallen en het overige deel van het perceel Gilzerbaan 149 in het buitengebied. Deze situatie komt dus niet overeen met de thans aan de orde zijnde situatie, waarbij het perceel Gilzerbaan 170 buiten het stedelijk gebied ligt.

In hetgeen appellanten en het gemeentebestuur hebben aangevoerd ziet de Raad van State geen aanleiding te oordelen dat het college van Gedeputeerde Staten ten onrechte een reactieve aanwijzing heeft gegeven.

Structuurvisie Zuidwest 2020

De bouw van woningen is voorts in strijd met de Structuurvisie Zuidwest 2020. Over woningbouw vermeldt deze structuurvisie dat er geen woningbouwopgave ligt in dit gebied. De structuurvisie wijst de gronden waarvan Gilzerbaan 170 onderdeel uit maakt aan als Stadsbos, een bosgebied met belangrijke natuur-, waterwinning- en recreatieve functie. Woningbouw past hier niet in. Dit is aan de reclamant meegedeeld op 5 juni 2012 naar aanleiding van een principe verzoek voor de bouw van 3 woningen aan de Gilzerbaan 170.

Conclusie

Zie hiervoor onder 2.

Zienswijze 4 namens eigenaren Gilzerbaan 218

Reclamant heeft eerder zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest 2010 ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de raad aan het perceel de bestemming Wonen



Buitengebied toegekend. M.b.t. deze bestemming is door het college van Gedeputeerde Staten een aanwijzing gegeven.

Het perceel krijgt nu de bestemming Bos met toegelaten gebruik een garage/recreatieverblijf.

Deze bestemming doet geen recht aan de al jaren bestaande situatie en de door de indieners aangevoerde argumenten.

Op grond van die argumenten heeft de gemeenteraad besloten om de bestemming Wonen-Buitengebied aan het perceel toe te kennen.

De huidige verordening Ruimte van de provincie staat er niet aan in de weg om een andere bestemming dan Bos aan het perceel te geven.

Op grond van de op 27 april 1995 gedane uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak is rechtens onherroepelijk dat bewoning niet kan en mag worden tegengegaan. Men verzoekt aan het perceel dan wel het perceelsgedeelte waarop het woonhuis staat de bestemming Wonen dan wel de functieaanduiding wonen te geven.

Standpunt gemeente

Voorgeschiedenis

Ook dit perceel was opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest 2010 maar had in het ontwerpplan (ten onrechte) de bestemming "Wonen-Buitengebied".

Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Zuid-West

Naar aanleiding van een zienswijze met feitelijk dezelfde inhoud als onderhavige zienswijze werd in het raadsvoorstel overwogen dat in het ontwerpbestemmingsplan de bebouwing aan Gilzerbaan 218 ten onrechte onder de bestemming 'Wonen-Buitengebied' is gebracht. Voor deze bebouwing geldt immers hetzelfde als voor de in de zienswijze Gilzerbaan 198 genoemde bebouwing: slechts het gebruik als woning van de bebouwing is in een eerder stadium als legaal aangemerkt. Er mag echter geen woonbebouwing of woonvoorzieningen worden gebouwd. Daardoor is feitelijk gebruik van de woning onmogelijk. En daarom werd in het raadsvoorstel opgenomen het perceel geen woonbestemming te geven maar een bestemming "Bos". De aanwezige bebouwing mag worden gehandhaafd als garage/berging op basis van de aanduiding "dagrecreatie".

Vastgesteld bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest 2010

De raad heeft, in afwijking van het raadsvoorstel het bestemmingsplan op 26 februari 2010 gewijzigd vastgesteld en onder andere aan dit perceel de bestemming Wonen - Buitengebied toegekend c.q. gehandhaafd. Deze bestemming was immers al (ten onrechte) in het ontwerpplan opgenomen.

Reactieve aanwijzing door Provincie.

Op 6 april 2010 heeft het College van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant een reactieve aanwijzing gegeven, onder andere voor wat betreft dit perceel. De reactieve aanwijzing door Gedeputeerde Staten behelsde dat de bestemming "Wonen Buitengebied" niet in stand blijft omdat er sprake was van verstening van het buitengebied hetgeen in strijd is met het provinciaal beleid.

Uitspraak Raad van State

Tegen dit besluit heeft o.a. de huidige reclamant beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Raad van State heeft overwogen dat op basis van de door partijen overgelegde kaarten en luchtfoto's vaststaat dat het buitengebied en het stedelijk gebied aan de Gilzerbaan duidelijk van elkaar gescheiden zijn. Vast staat dat het perceel Gilzerbaan 218 buiten het stedelijk gebied en in het buitengebied ligt. Verder staat vast dat in het vigerende plan het perceel Gilzerbaan 218 de bestemming "Wonen" is toegekend, zonder de aanduiding "situering woning".

Op het perceel kan geen woning of woonvoorzieningen worden gebouwd.

Met het toekennen van de bestemming "Wonen - Buitengebied" aan het gehele perceel wordt voorzien in de mogelijkheid om een woning te realiseren, en in een vergroting van de overige bouwmogelijkheden op het perceel. Het college van Gedeputeerde Staten heeft zich, aldus de State van State terecht op het standpunt gesteld dat het bestemmingsplan voorziet in een verstening van het buitengebied die in strijd is met het



destijds geldende provinciale beleid en die tevens in strijd is met de inmiddels vastgestelde Verordening.. Gezien het vorenstaande heeft het college in redelijkheid van de noodzaak van het geven van een reactieve aanwijzing kunnen uitgaan.

Voor zover het gemeentebestuur heeft verwezen naar een bepaalde paragraaf van de Paraplunota overweegt de Afdeling dat dit betoog niet kan slagen, nu deze paragraaf ziet op bestaande burgerwoningen in het buitengebied. De woning van Leusink is evenwel geen bestaande burgerwoning die als zodanig is bestemd, maar een als woning gebruikte werkplaats.

In hetgeen Leusink en het gemeentebestuur hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het college van Gedeputeerde Staten ten onrechte een reactieve aanwijzing hebben gegeven.

Conclusie

Zie hiervoor onder 2.

Zienswijze 5 namens eigenaar Goirkekanaaldijk 2D

Geeft aan dat het bouwvlak binnen de bestemming Gemengd niet overeen komt met het beheerbestemmingsplan Hasselt 2007 en de feitelijke situatie.

Reactie en conclusie gemeente

Deze zienswijze is gegrond. Het bouwvlak dient aangepast te worden en over de bestaande garage te worden gelegd.