Notitie

GEMEENTE TILBURG

Bijlage : Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Oostkamer 2015

Het ontwerpbestemmingsplan Oostkamer 2015 heeft van maandag 17 augustus tot en met maandag 28 september 2015 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode zijn 8 schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingekomen.

Hierna volgt een zakelijke - puntsgewijze - samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente ten aanzien hiervan. Het standpunt van de gemeente is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze. Er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

ZIENSWIJZE 1: OMWONENDE

1.Omvang plan
De indiener van deze zienswijze ging eerder uit van een kleiner plan dan Oostkamer nu is. Hij vindt het zonde dat het plan groter is geworden en dat groen verdwijnt.

2.Meer ontwikkeling in de toekomst?
De vrees bestaat dat de grond gelegen tussen het perceel van de indiener van de zienswijze en plangebied Oostkamer in de toekomst óók wordt ontwikkeld.

3.Privacy en zicht
Hoe garandeert de gemeente privacy en verzicht?

STANDPUNT GEMEENTE

1.Omvang plan
Het plan Oostkamer is sinds het ontstaan altijd in beeld gebleven. De gemeente heeft samen met de provincie meerdere avonden georganiseerd waarin de plannen gepresenteerd zijn, beginnend in oktober 2010 met de visie Oostkamer, januari 2013 met het Voorlopig ontwerp Oostkamer en in juni 2015 met het bestemmingsplan Oostkamer. De visie en het Voorlopig ontwerp zijn ook gepubliceerd. Het aantal kavels waar de indieners van de zienswijze op doelt die staan opgenomen in de Structuurvisie Noordoost 2020 was inderdaad 100. Deze is na de inspraakavond over de stedenbouwkundige visie Oostkamer - in oktober 2010 - met 65 ruimte voor ruimtekavels uitgebreid door voornamelijk inwoners van De Kraan die graag mee wilden doen aan dit project. Deze extra woningen zijn voornamelijk geprojecteerd in het noordelijk deel van het project, verder gelegen van de woning van de indiener van de zienswijze.

2. Meer ontwikkeling in de toekomst?
Alleen de gronden die deel uitmaken van het bestemmingsplan Oostkamer worden qua bestemming omgezet van agrarisch naar wonen. Het is de bedoeling om Oostkamer een landelijk karakter te geven en te laten behouden. Bovendien is het plan een ruimte voor ruimte project, dat past op de locatie die door de provincie is aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling met alle regels die daarbij horen. Het bestemmingsplan Oostkamer voorziet niet in mogelijkheden om woningbouw aan te laten haken.

3. Privacy en zicht
Tussen de woning van de indiener van de zienswijze en de meest nabijgelegen nieuwbouw ligt een afstand van ca. 140 - 150 m. Het tussenliggende gebied blijft in gebruik als agrarisch terrein of wordt ingericht als groenvoorziening. Bij een dergelijk grote afstand en terreininrichting kan volgens de gemeente geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de privacy.

CONCLUSIE
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan en is zodoende ongegrond.

ZIENSWIJZE 2: PETROCHEMICAL PIPELINE SERVICES B.V.

1.Risicoafstand PRB-leiding mag kleiner
De gehanteerde risicoafstand voor plaatsgebonden risico was 13 meter, maar is 10,3 meter geworden met de Handleiding Risicoberekeningen versie 2.0. Het bestemmingsplan mag hierop worden aangepast.

2. Verzoek uitbreiding omgevingsvergunningstelsel
Voor de belemmeringenstrook is een bouwverbod opgenomen. Het omgevingsvergunningstelsel mag worden uitgebreid met de activiteit 'het inrichten van evenemententerrein'.

3. Mogelijkheid voor binnenplanse afwijking
Voor het toevoegen van (beperkt) kwetsbare objecten in de omgeving kan de mogelijkheid van een binnenplanse afwijking worden opgenomen.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Risicoafstand PRB-leiding mag kleiner
De planverbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast op de nieuwste risicoafstand. Deze wordt verkleind naar 10,3 meter (was 13 meter).

2. Verzoek uitbreiding omgevingsvergunningstelsel
De activiteit "het inrichten van evenemententerrein" wordt toegevoegd aan de opsomming die is opgenomen in artikel 12.4.1. Tevens wordt dit toegevoegd in de Tilburgse (standaard) plansystematiek, zodat dit in vergelijkbare toekomstige gevallen ook wordt opgenomen. Dit betekent dat binnen de risicoafstand van de PRB-leiding een omgevingsvergunning benodigd is indien een evenement plaatsheeft.

3. Mogelijkheid voor binnenplanse afwijking
Het bestemmingsplan voorziet met artikel 19.8 in de mogelijkheid om het bestemmingsplan te wijzigen indien de veiligheidszone van de PRB-leiding wijzigt. Het toevoegen van de mogelijkheid om met de procedure van de binnenplanse afwijking omgevingsvergunningen te kunnen verlenen binnen de risico afstand van de leiding, acht de gemeente niet gewenst. De gemeente geeft de voorkeur aan toepassing van een met meer waarborgen omklede planologische procedure in het geval (beperkt) kwetsbare objecten binnen de risicoafstand worden gevestigd.

CONCLUSIE
De zienswijze leidt tot een kleinere risicoafstand (ad 1.) en tot een toevoeging in de planregels (ad 2.) en is zodoende voor die onderdelen gegrond. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

ZIENSWIJZE 3: DORPSRAAD BERKEL-ENSCHOT
De dorpsraad heeft kritiek op het plan Oostkamer en kan niet akkoord gaan met het voorgestelde. Wel wil de dorpsraad in overleg treden hoe een en ander beter vorm zou kunnen krijgen. De zienswijze van de dorpsraad kan verder als volgt worden samengevat:

1.Situering van de woningen en relatie met het dorp Berkel-Enschot
De dorpsraad denkt dat in dit plan de eigendomssituatie leidend is geweest voor de planvorming. Zij menen dat dit niet goed is en dat een zorgvuldige afweging zou moeten worden gemaakt van alle belangen, zowel inpassing in het nu nog open gebied als de samenhang van het te bebouwen gebied. De situering van de woningen gaat ten koste van het totale gebied, een langgerekte zone woningen die horizonvervuiling zal opleveren, de opgerekte lintbebouwing op de in eigendom zijnde gronden zal geen saamhorigheid opleveren onder de toekomstige bewoners. Het zal een op zichzelf staand gebied zijn, zo vreest de dorpsraad.
De dorpsraad acht het onmogelijk om een samenhangende wijk te ontwikkelen waar het goed wonen is. De geplande woningen zullen voornamelijk bewoond gaan worden door tweeverdieners, waardoor de

verkeersafwikkeling dagelijks hoog zal zijn en waardoor het overdag een lege enclave zal zijn. Verder vormt dit plan een concurrent met de bouwplannen voor Enschotsebaan, Hoge Hoek en Koningsoord.

2. De geplande infrastructuur
De dorpsraad maakt zich zorgen over de verkeersbewegingen die Oostkamer genereert en gaat het met name om de verwachting dat veel verkeer via Udenhout, Berkel-Enschot en Waalwijkseweg zal worden afgewikkeld. Deze routes zouden vele malen korter zijn dan de door de gemeente voorgestelde route. De dorpsraad vindt het niet aanvaardbaar dat de te verwachten verkeersproblemen worden afgewenteld op[de bestaande omgeving met de oudste rechten.

STANDPUNT GEMEENTE

1.Situering van de woningen en relatie met het dorp Berkel-Enschot
Bij de visievorming Oostkamer is inderdaad gestart op gronden die eigendom waren van de provincie en de gemeente, maar naar aanleiding van de reacties op de Visie Oostkamer is de provincie in overleg gegaan met meerdere grondeigenaren en is het plangebied uitgebreid. Het plangebied Oostkamer komt overeen met het gebied dat al in in de gemeentelijke Structuurvisie Noordoost 2020 was aangegeven als zoekgebied voor de Ruimte voor Ruimtekavels en welke is herbevestigd in de recent vastgestelde Omgevingsvisie2040.

Oostkamer is overeenkomstig de in de Woonvisie nagestreefde woonmilieudifferentiatie bedoeld voor het voorzien in de vraag naar wonen in “landelijk woonmilieu”. Landelijk woonmilieu laat zich kortweg definiëren als woonbebouwing in lage dichtheid op ruime kavels doorgaans buiten de directe invloedssfeer van stedelijk gebied.
Daarom vormt in het plan Oostkamer de bestaande ruimtelijke structuur de aanleiding om qua stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting te komen tot een ietwat autonoom in het landschap liggende lintstructuur met een variatie aan ruime kavels, begeleid / omzoomd door groen en enigszins buiten de directe invloedssfeer van stedelijk gebied. Het langgerechte bebouwingslint is geïnspireerd op een veel voorkomend landelijke nederzettingspatroon in het agrarische gebied van Midden Brabant.
Het door de dorpsraad benoemd ontbreken van een directe relatie met het dorp Berkel-Enschot is daarmee juist niet in strijd. Landelijk wonen is in z'n essentie gericht op wonen in een (vrij) lage dichtheid, met ruimte en groen, appellerend aan een gevoel van vrijheid en individuele expressie (mede op basis van particulier opdrachtgeverschap).
Buiten het plangebied Oostkamer gaan we uit van voortzetting van het agrarisch gebruik. De regels van het vigerende bestemmingsplan "De Groene Zoom", dat ook uitgaat van een agrarische bestemming, bieden voldoende mogelijkheden om verrommeling van dit gebied tegen te gaan.

De kern Berkel-Enschot, alsmede de omliggende Overhoeken, zijn in de Tilburgse Woonvisie aangemerkt als (centrum-)dorps woonmilieu. De bouwlocaties, Enschotsebaan en Hoge Hoek (beide grotendeels gerealiseerd) en het nog te ontwikkelen Koningsoord, voorzien in de vraag naar "dorps wonen". Dorps wonen laat zich kwalificeren als gemengd wonen, werken en voorzieningen in relatief lage dichtheid, kleinschalige (ruimtelijke) complexiteit, alsmede een combinatie van redelijke nabijheid en bereikbaarheid.
Daarentegen is het buitengebied aan de overzijde van de spoorlijn, tegenover de dorpskern, voor een beperkt deel als "landelijk woonmilieu" aangewezen. Het plan Oostkamer voorziet zo in de lokale behoefte aan duurdere (koop)woningen -in particulier opdrachtgeverschap- in een landelijk woonmilieu, waarvoor elders in de gemeente geen/weinig ruimte bestaat; aldus wordt bijgedragen aan de geplande woonmilieudifferentiatie op gemeentelijke schaal.

2.De geplande infrastructuur
De nieuwe weg die Oostkamer gaat ontsluiten, de Nieuwe Warande, wordt vormgegeven als 30 km/h weg. De bebouwde kom grens wordt hierop aangepast. Door de inrichting van deze weg wordt deze onaantrekkelijk als doorgaande route.
Het is niet de kortste route die de doorslag geeft bij de route keuze, maar de snelste route. De route via de Burgemeester Bechtweg verloopt vanaf de nieuwe 30 km/h weg, de Schepersvenweg (50 km/h) naar de

Burgemeester Bechtweg, waar 70 km/h is toegestaan. Deze route is veruit de snelste als men grotere afstanden moet rijden. Vanzelfsprekend zal het ook voorkomen dat bewoners of bezoekers van het plangebied een bestemming dichterbij hebben, in Udenhout of Berkel-Enschot. In dat geval zal, als men met de auto gaat, wel worden gekozen voor een route via de Kraan. Gebruik van de fiets is overigens in die gevallen ook voor de hand liggend.
Door de voorgenomen toekomstige afsluiting van de spoorwegovergangen neemt het verkeer in het buitengebied per saldo flink af. Dat blijkt uit berekeningen die zijn gedaan om het effect van deze maatregel op de verkeersstromen te bepalen. De verwachte toename als gevolg van Oostkamer weegt niet op tegen deze afname.
Als in de toekomst de spoorwegovergangen zijn afgesloten zal nagenoeg alleen nog maar verkeer van en naar aanliggende percelen en de Oostkamer van de wegen in het gebied gebruik gaan maken. Het verkeer dat in de huidige situatie van deze weg gebruikmaakt, gaat via een andere route rijden.

CONCLUSIE
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan en is zodoende ongegrond.

ZIENSWIJZE 4: OMWONENDE NAMENS BEWONERS DE KRAAN

Angst voor toename verkeer
De bewoners van De Kraan zijn bang dat door de ontwikkeling van Oostkamer, de verkeersdruk in De Kraan zal toenemen. In het bestemmingsplan worden volgens de bewoners van De Kraan wel voornemens geuit, maar het bestemmingsplan biedt geen garantie. Dat rekening wordt gehouden met De Kraan.

STANDPUNT GEMEENTE

Angst voor toename verkeer
Zie ook het standpunt van de gemeente bij zienswijze 3 onder 2.
De concrete maatregelen die worden genomen, welke een vermindering van het verkeer op het wegennet in het buitengebied tot gevolg hebben en de gevreesde onevenredige toename als gevolg van Oostkamer voorkomen, bestaan uit het afsluiten van de spoorwegovergangen voor autoverkeer en het vormgeven van de weg als 30 km/h weg.
De provincie heeft toegezegd om als eerste de gehele nieuwe ontsluitingsweg voor het project Oostkamer in één keer aan te leggen (zie ook het verslag van de meest recente bewonersavond over Oostkamer) vóórdat de kavels worden bebouwd. Hierdoor is het project direct ontsloten op de Burgemeester Bechtweg. De verkeerstoename als gevolg van het volledig tot ontwikkeling brengen van het project Oostkamer (165 woningen) levert een toename op van minder dan 2% aan verkeer door De Kraan. Op het huidige verkeersprofiel is dit voor de bewoners nauwelijks waarneembaar.

CONCLUSIE
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan en is zodoende ongegrond.

ZIENSWIJZE 5: ARAG SE NEDERLAND NAMENS OMWONENDE

1.Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking
De indiener van de zienswijze meent dat onvoldoende is aangetoond dat er in zo grote mate behoefte is aan de juist in dit plan beoogde redelijke specifieke vorm van woningen. Het Kwalitatief Woningbehoefte Onderzoek kan daartoe naar de mening van de indiener van de zienswijze onvoldoende aan bijdragen. De stelling is dat de behoefte onvoldoende is aangetoond.
Bovendien had onderzocht moeten worden of er alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied voor handen zijn binnen de regio, hetgeen niet is afgewogen. De stelling dat het plangebied 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' is ontslaat de gemeente niet van die onderzoeksplicht. In dit verband wordt verwezen

naar een recente afdelingsuitspraak waarin is bepaald dat stedelijk gebied in de zin van de Verordening ruimte, gaan stedelijk gebied in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te zijn.

2.Strijd met Verordening ruimte
De indiener van de zienswijze ziet niet dat de Verordening ruimte voorziet in de mogelijkheid tot het plegen van woningbouw in gemengd landelijk gebied. Bovendien maakt de toelichting op het bestemmingsplan melding van landschappelijke inpassing en dat ziet de indiener van de zienswijze niet terug in de plannen.

3.Parkeren op eigen terrein
In de bestemmingsplanregeling wordt in artikel 17.6 verwezen naar geldende parkeernormen. Er is geen voorwaarde opgenomen waarmee afgedongen kan worden dat voldaan wordt aan de plicht om op eigen terrein te parkeren.

STANDPUNT GEMEENTE

1.Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking
Tilburg maakt samen met een zevental gemeenten deel uit van de regio Hart-van-Brabant (HvB). Jaarlijks worden hierin gezamenlijke woningbouwafspraken gemaakt met de provincie Noord-Brabant.
Tilburg heeft als centrumgemeente van de HvB-regio de opgave om in bijna 2/3 van de totale regionale uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad te voorzien; dat zijn ruim 9.600 woningen in de tiensjaarsperiode tot 2025. Hiermee is sprake van een zeker concentratiebeleid, waarmee de provincie sturing/richting geeft aan de verstedelijking zodanig dat zo min mogelijk buitengebied belast wordt.

Op grond van deze kwantitatieve opgave en ingevolge de Woonvisie, wordt bij de kwalitatieve samenstelling van het bouwprogramma vooral ook gestuurd op bevordering van woonmilieudifferentiatie. Voldoende differentiatie aan woonmilieus is nodig om aan de vraag(variatie) van de woonconsument tegemoet te kunnen komen.
Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan beschreven, beschikt Tilburg niet alleen over verschillende typen stedelijke woonmilieus maar ook over twee dorpen waar voorzien wordt in de grote vraag naar resp. "dorps woonmilieu" en "landelijk woonmilieu". Het plan Oostkamer is bedoeld ruimte te bieden aan de vraag naar wonen in Landelijk woonmilieu, dat wil zeggen woonbebouwing in lage dichtheid op ruime kavels doorgaans buiten de directe invloedssfeer van stedelijk gebied.
Het vierjaarlijkse Kwalitatief WoningBehoefteOnderzoek/KWBO, meest recent 2012, laat zien dat van de verhuisgeneigde inwoners van Tilburg 12% zich richt op wonen in een landelijk woonmilieu. Dit betekent voor de komende tien jaar een woningvraag van bijna 1.200 woningen in dit woonmilieutype. Met het onderhavige plan Oostkamer, met ruimte voor circa 165 woningen in een periode van tien jaar, kunnen we slechts zeer ten dele aan deze vraag voldoen.

Tilburg realiseert z'n -in regionale context afgestemde- woningbouwopgave nagenoeg volledig binnen bestaand stedelijk gebied. Echter de omvang van de bouwopgave, maar meer nog de kwalitatieve variatie daarin maken het nodig om -in zeer beperkte mate- ons te oriënteren op locaties die aangemerkt zijn als "zoekgebied stedelijke ontwikkeling"; dit geldt ook het plan Oostkamer.

In de toelichting op het plan is duidelijk gemaakt dat het plangebied Oostkamer weliswaar ligt in "zoekgebied stedelijke ontwikkeling", maar wel aansluitend is op het bestaand stedelijk gebied van Berkel-Enschot. Daar waar de kern van Berkel-Enschot en de omliggende Overhoeken in de Woonvisie aangemerkt worden als (centrum-)dorps woonmilieu, is het buitengebied aan de overzijde van de spoorlijn -tegenover de dorpskern- voor een klein gedeelte aangewezen als landelijk woonmilieu. De daar beoogde woningbouw voorziet in de lokale behoefte aan woningen in een landelijk woonmilieu, waarvoor elders in de gemeente geen ruimte bestaat. Het onderbrengen van déze Tilburgse woningbehoefte in een of meerdere regiogemeenten draagt enerzijds niet bij aan het voorzien in de lokale woningbehoefte aan landelijk wonen in Tilburg en zou anderzijds juist meer druk leggen op buitengebied elders, hetgeen niet past in het voornoemde concentratiebeleid.

In het plan Oostkamer wordt de bestaande ruimtelijke structuur gebruikt om qua stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting zowel woningen in landelijk woonmilieu te accommoderen als een overgang/toegang te creëren naar het buitengebied en "Stadsregionaal park Noord".

2. Strijd met Verordening ruimte
Dit plan is gebaseerd op artikel 7.8 van de Verordening ruimte, die de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk maakt. Lid 4 onder sub a van dit artikel maakt melding van de noodzaak van een goede landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing van de woningen blijkt uit de opzet van het plan met de groene doorzichten naar het achtergelegen agrarisch gebied en de hobbyzones. Een en ander is uitvoerig uiteengezet in Hoofdstuk 4 van de toelichting op het bestemmingsplan.

3.Parkeren op eigen terrein
In de aan de planregels gehecht protocol voor het bepalen van de parkeereis wordt parkeren op eigen terrein als eis geformuleerd. Op dit uitgangspunt zijn ontheffingen mogelijk. Het is niet licht de verwachting dat gelet op de beoogde kavelgroottes in het plangebied, ontheffing van deze eis aan de orde zal zijn.

CONCLUSIE
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan en is zodoende ongegrond.

ZIENSWIJZE 6: WATERSCHAP DE DOMMEL

1.Onvoldoende informatie voor beoordeling
Het waterschap stelt onvoldoende informatie te hebben om de effecten op de omgeving van de beoogde waterhuishoudkundige systemen te kunnen beoordelen.

2.Heeft de aanpassing van leggerwaterloop ZL8 effecten op derden?

3.Heeft de nieuw aan te leggen watergang effecten op de retentievijver voor toekomstige ontwikkeling Koningsoord?

4.Het op pagina 29 van de toelichting vermelde schouwpad moet 5 meter breed zijn in plaats van 4 meter.

5.Kan onderhoud "vanuit" de waterloop plaatsvinden?
Het waterschap vraagt op dit punt om een nadere toelichting en afstemming met het waterschap.

STANDPUNT GEMEENTE

1.Onvoldoende informatie voor beoordeling
De totstandkoming van de waterparagraaf in het bestemmingsplan, de bijbehorende rapportages en de uitgevoerde onderzoeken zijn in nauw overleg met het waterschap tot stand gekomen. In de fase waarin de planvorming zich nu bevindt - het bestemmen van de gronden - hoort een globale waterbalans op basis van regenduurlijnen. Deze berekeningen zijn met het waterschap overlegd en tijdens het proces zijn de wateraspecten ook diverse malen toegelicht.
Het Waterschap vraagt met de zienswijze nu al om informatie die pas beschikbaar komt in de uitvoeringsfase. Pas als wordt gebouwd, kunnen de exacte waterberekeningen worden gemaakt. Die worden ook in die fase overlegd met het waterschap. Het is dus zo dat het waterschap is betrokken op de wijze die past bij de fase waarin de ontwikkeling van Oostkamer zich nu bevindt (bestemmingsplan). In de uitvoering vindt weer overleg met het waterschap plaats over de dan beschikbare informatie.

2.Heeft de aanpassing van leggerwaterloop ZL8 effecten op derden?
De watergang ZL8 wordt deels verbreed voor de berging van regenwater dat afkomt van de nieuwe afwaterende oppervlakten. De bodempeilen worden niet aangepast. De hydrologische omstandigheden worden niet gewijzigd. Wat betreft de afwatering aan het einde van het nieuwe watersysteem wordt de afvoer op het regionale afwateringssysteem gereguleerd door een stuw die de landbouwkundige afvoer toelaat. Bij de

uitwerking van het watersysteem wordt deze voorziening verder gedimensioneerd. Het waterschap geeft later in het traject van de watervergunning aan hoeveel deze afvoer moet bedragen

3.Heeft de nieuw aan te leggen watergang effecten op de retentievijver voor toekomstige ontwikkeling Koningsoord?
Bedoelde watergang gaat in de toekomst de waterberging van Koningsoord verbinden met de waterberging van Oostkamer en hoor bij het lagere peilvlak van Oostkamer. De uitgangspunten voor de dimensionering zijn in de waterbalans aangegeven: maximale peilstijging van 50 cm bij T10+10% en T100+10% verwerken in deze drooglegging. In de waterbalans is de noodzakelijke oppervlakte berekend om te voldoen aan deze randvoorwaarden, namelijk ongeveer 1 hectare. Bij voornoemde extreme neerslag blijkt dat er geen schade aan gebouwen te verwachten is uitgaande van de voor waterberging gereserveerde ruimte. De extra peilstijging bedraagt circa 16 cm en blijft dan ook ruim onder het toekomstige maaiveld (zie *Resultaten berekening wateropgave,* op pagina 73 van de toelichting op het bestemmingsplan).

4.Het op pagina 29 van de toelichting vermelde schouwpad moet 5 meter breed zijn in plaats van 4 meter.
De op pagina 29 van de toelichting genoemde maat wordt aangepast naar 5 meter.

5.Kan onderhoud "vanuit" de waterloop plaatsvinden?
Het waterschap vraagt op dit punt om een nadere toelichting en afstemming met het waterschap.
Naar aanleiding van het verzoek wordt deze passage aangepast. De insteek van de gemeente is dat tijdens de ontwerpfase rekening wordt gehouden met beheer en onderhoud. Als het waterschap in de toekomst deze werkzaamheden van de gemeente gaat overnemen, zal dit aspect nader worden afgestemd. We verwachten dat de beheer- en onderhoudswerkzaamheden in de watergangen en waterberging worden uitgevoerd buiten de situaties van extreme neerslag. Als het niet regent, hoort de berging droog te vallen. Tijdens deze droge periodes kunnen onderhoudsvoertuigen de brede delen betreden.

CONCLUSIE
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en is zodoende ongegrond. Wel wordt naar aanleiding van de zienswijze een enkele verduidelijking in de toelichting doorgevoerd.

ZIENSWIJZE 7: JONKERS ADVIES NAMENS OMWONENDE

1.Bestemming hobbyweides
De indiener van de zienswijze heeft een boomkwekerij in exploitatie direct grenzend aan het plangebied voor Oostkamer. Hij maakt zich zorgen over de bestemming van de hobbyweides in het plan en is bang dat door de mogelijkheid van het ecologisch agrarisch gebruik onkruid en ziektekiemen "overwaaien" naar zijn perceel.

2.Hemelwaterafvoer
Hert is de bedoeling dat hemelwater in eerste instantie wordt afgevoerd in berm/zaksloten langs de wegen en dan naar centrale waterberging gaat. Voor zover daarvoor de hobbyweide nabij het perceel van de indiener van de zienswijze in beeld is, is hij het hiermee niet eens. Hij vreest schade aan zijn gewassen.

STANDPUNT GEMEENTE

1.Bestemming hobbyweides
De gemeente heeft in overleg met de indiener van de zienswijze medewerking verleend aan een gronduilovereenkomst om voor hem een zo goed mogelijke locatie te vinden voor het kweken van bomen bij zijn huisperceel. In nauw overleg met de indiener van de zienswijze is de locatie nabij het plangebied Oostkamer gevonden.
Verder is het zo dat de bedoelde gronden ook nu al ecologisch geëxploiteerd kunnen worden, met de agrarische bestemming die nu geldt. Om in de nabijheid van de gronden een goed woon- en leefklimaat te garanderen wordt deze agrarische bestemming nu beperkt tot enkel ecologisch agrarisch gebruik. De indiener van de zienswijze kom hiermee niet in een planologisch andere/ nadeliger positie te verkeren.

Met de spuitvrije zone die om het perceel van aanvrager is vastgelegd wordt voldoende ruimte gecreëerd voor neerslag van de voor de bomenteelt gebruikte bestrijdingsmiddelen. Deze zone kan tevens als buffer dienen voor de beweerdelijke overlast van buurpercelen die de indiener van de zienswijze vreest.

2. Hemelwaterafvoer
Waterberging kan plaatsvinden in iedere bestemming, zodat iedere eigenaar waterberging op z'n eigen terrein kan realiseren. Daarnaast zijn een aantal hobbyweides voorzien van de nadere aanduiding waterberging, voor de grotere retenties. Deze aanduiding ligt niet op gronden/hobbyweides nabij de indiener van de zienswijze.

CONCLUSIE
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan en is zodoende ongegrond.

ZIENSWIJZE 8: NedTrain B.V. en NS Vastgoed B.V.

1.Vrees dat bestemmingsplan Oostkamer bedrijfsvoering belemmert.
NedTrain c.a. vreest dat het bestemmingsplan Oostkamer 2015, waarin woningbouw mogelijk wordt gemaakt, belemmerend werkt voor haar bedrijfsactiviteiten en uitbreidingsmogelijkheden en niet conform de met de gemeente gemaakte afspraken zou zijn.

2.Samenhang met bestemmingsplan voor bedrijventerrein Loven.
NedTrain c.a. meent dat de wijze waarop in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor bedrijventerrein Loven Noord I met geluid wordt omgegaan relevant is voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan Oostkamer 2015.

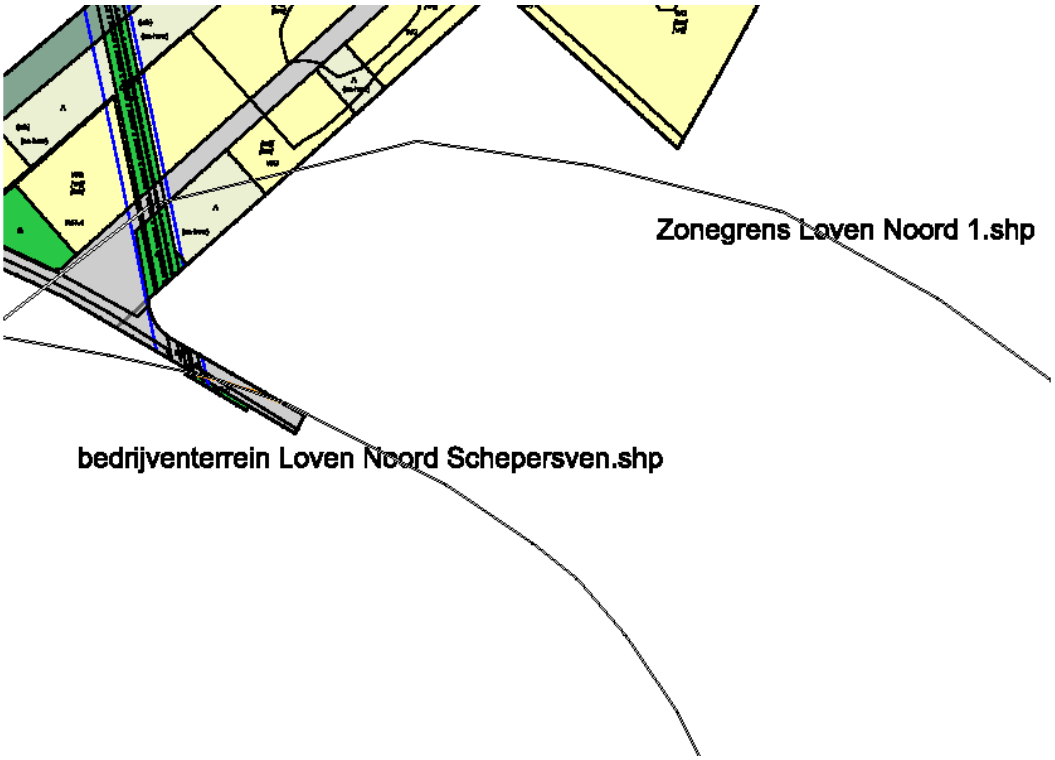
STANDPUNT GEMEENTE

1.Vrees dat bestemmingsplan Oostkamer bedrijfsvoering belemmert.
Nedtrain is gelegen op bedrijventerrein Schepersven in bestemmingsplan Loven Noord I. Bij de afwegingen in de planvorming Oostkamer is rekening gehouden met de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering én met de geluidruimtereserveringen uit het geluidbeheerplan Loven Noord I. Daarmee wordt enerzijds geborgd dat individuele bedrijven niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen leiden en anderzijds dat de opgetelde geluidsbelastingen door alle bedrijven op het bedrijventerrein samen evenmin leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij woningen.

Op bedrijventerrein Schepersven (Loven Noord I) is bedrijvigheid in milieucategorie 3 toegestaan. Deze bijbehorende richtafstand tot woningen bedraagt 100 meter. Bij de ligging van de woonvlekken in Oostkamer is rekening gehouden met deze afstand. Daarmee is het woon- en leefklimaat bij deze nieuwe woningen geborgd, zonder dat dit een belemmering betekent voor de bedrijven.

Voor Loven Noord I is een geluidbeheerplan vastgesteld bij collegebesluit d.d. 10 juni 2008. In dit geluidbeheerplan is geluidruimte voor NedTrain (en andere bedrijven op dit terrein) voor hun huidige activiteiten en uitbreidingsruimte. In het geluidbeheerplan is analoog aan een geluidzonering ingevolge de Wet geluidhinder een geluidcontour vastgelegd waarop de geluidbelasting van alle bedrijven tezamen niet meer dan 50 dB(A) mag zijn. Binnen deze contour willen we geen woningbouw toestaan. Het geluidbeheerplan heeft de juridische status van een beleidsstuk dat als toetsingskader dient bij meldingen en aanvragen in het milieuspoor en kent dus geen wettelijke contour die op de plankaart is getekend.
Door plan Oostkamer wordt niets gewijzigd aan de geluidruimtereserveringen op het bedrijventerrein. Daarmee wordt zeker geen afbreuk gedaan aan de privaatrechtelijke afspraken tussen NedTrain c.a. en gemeente.

Op onderstaande tekening zijn de planverbeelding van Oostkamer weergegeven en de ligging ten opzichte van het wettelijk gezoneerde industrieterrein Loven en het vrijwillig gezoneerde terrein Loven Noord I (Schepersven.



Figuur: uitsnede planverbeelding bestemmingsplan Oostkamer met geluidcontour o.b.v. geluidbeheerplan Loven Noord I.

Uit deze tekening valt af te leiden dat de kortste afstand tussen de woningen en de bedrijfsbestemming 115 m bedraagt. Dit voldoet aan de richtafstand van minimaal 100 meter voor bedrijven in milieucategorie 3 ten opzichte van een rustige woonwijk. Daarnaast blijkt dat per abuis een klein deel van een van de woonbestemmingen in plangebied Oostkamer binnen de geluidcontour van Loven Noord I is gelegen. Dit laatste is niet conform de uitgangspunten en het afwegingskader dat is gehanteerd bij de planvorming van Oostkamer. De kortste afstand tussen de woningen en bedrijven bedraagt 115 m. Dit voldoet aan de richtafstand van minimaal 100 meter voor bedrijven in milieucategorie 3 ten opzichte van een rustige woonwijk. Hoewel de afwijking dusdanig klein is, dat dit technisch gezien geen invloed heeft op de geluidruimte van de bedrijven op Schepersven enerzijds en het woon- en leefklimaat bij de betreffende woning in Oostkamer, wordt naar aanleiding van deze constatering de planverbeelding van Oostkamer aangepast in die zin dat de woonbestemming wordt opgeschoven tot buiten de geluidcontour vanwege het geluidbeheerplan Loven Noord I.

2.Samenhang met bestemmingsplan voor bedrijventerrein Loven.
In haar zienswijze geeft NedTrain tevens aan te vrezen voor de gevolgen van het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein Loven 2016. Dit plan is in voorbereiding bij de gemeente Tilburg. Het gaat om het vastleggen van de bestaande situatie - die in harmonie is met een goed woon- en leefklimaat in plangebied Oostkamer (zie hiervoor onder 1.) - in een beheerbestemmingsplan, ingegeven vanuit de actualisatieplicht uit de Wet ruimtelijke ordening. Mochten er in dat plan nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden ten opzichte van de dan vigerende planologische situatie, dan zal dat in dat plan worden afgewogen. Aangezien dat plan nog in voorbereiding is en de procedure niet is gestart, zijn zienswijzen hierop niet ontvankelijk en worden hier niet

verder behandeld. Naar verwachting start de procedure voor dit bestemmingsplan niet eerder dan in het eerste kwartaal van 2016 met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

CONCLUSIE

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor het overige is de zienswijze niet-ontvankelijk.