

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan De Voorste Stroom, 8^e herziening (Streekstraat D2451)

Het ontwerpbestemmingsplan De Voorste Stroom, 8^e herziening (Streekstraat D2451) heeft van maandag 24 juli 2023 tot en met maandag 4 september 2023 ter inzage gelegen, samen met het bijbehorend ontwerpbesluit hogere grenswaarden (geluid). Zienswijzen konden door iedereen worden ingediend.

Er zijn 3 verschillende schriftelijke zienswijzen op dit ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Een van de zienswijzen is door 9 personen ondertekend. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk.

Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover (reactie en conclusie). Zienwijzen die niet leiden tot aanpassing van het plan worden als ongegrond beschouwd. Bij (deels) gegronde zienswijzen wordt de wijziging omschreven. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; Er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden. In verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

Zienswijze 1: bewoners Streepstraat 11 en Hoogeind Laanbomen Streepstraat 13

1.1	Belemmering bedrijfsvoering	De boomkwekerij van appellant was tot 2017 gevestigd op een andere locatie. Daar is het bedrijf wegens uitbreidingsplannen van de gemeente vertrokken. Op de huidige locatie wil het bedrijf niet gehinderd worden in de bedrijfsvoering op de bedrijfslocatie zelf en op de percelen rondom het plangebied die de boomkwekerij in eigendom heeft.
	Reactie	Er is geen sprake van onevenredige beperking van de bedrijfsvoering van reclamant. Het agrarisch bedrijf is op ruim voldoende afstand van de beoogde woningen gelegen. Het reguliere gebruik van gebouwen en gronden zal niet leiden tot overlast in de woningen en vice versa zal het toevoegen van burgerwoningen de bedrijfsvoering niet onevenredig belemmeren. In relatie hiermee wordt een regeling met betrekking tot het plaatsen van een vanggewas aangescherpt. Zie ook zienswijze 1.5 verderop in deze nota.
	Conclusie	Deze zienswijze is leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.2	Informerende nieuwe bewoners	Nieuwe bewoners moeten op voorhand gewezen worden op de bedrijfsmatige activiteiten rondom hun woning. Dit omvat werkzaamheden met geluidseffecten (transportbewegingen), luchtkwaliteit (stof door transportmiddelen en grondbewerking, emissie en drift van bestrijdingsmiddelen), geur (toepassing van mest, aerosolen van bestrijdingsmiddelen). Door nieuwe bewoners vooraf te informeren kunnen discussies voorkomen worden.
	Reactie	Dit betreft een verzoek dat niet in het bestemmingsplan kan worden verankerd. In de Nederlandse regelgeving is vastgelegd dat kopers van bijvoorbeeld gronden of woningen de plicht hebben om zelf te onderzoeken of er beperkingen zijn die hen hinderen en tevens hebben verkopers een plicht om eventuele beperkingen te benoemen. In dit kader is het onderzoeken en benoemen van agrarische activiteiten in de omgeving een taak voor kopers en verkopers.
	Conclusie	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.3	Spuitzoneonderzoek	De afstand die als spuitzone wordt aangeduid, om zodoende een veilig leefklimaat te garanderen, is te klein. Zeker gezien het feit dat 50 meter afstand als algemene norm wordt gehanteerd. Uit ervaring blijkt dat afstanden vele malen groter dan 5 of 10 meter al aanleiding vormen voor klachten van omwonenden. Er zouden juist extra meters spuitzone gecreëerd moeten worden om eventuele ervaring van overlast te voorkomen.
	Reactie	Bij planologische besluitvorming dient aandacht te worden besteed aan zaken die daadwerkelijk van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat en/of de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Het aanhouden van afstanden gebaseerd op eventuele ervaring van overlast past daar niet bij. Om de mogelijke blootstelling van bewoners van de beoogde woningen goed in beeld te brengen is een locatiespecifiek onderzoek uitgevoerd naar driftblootstelling door Adromi, te vinden in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Uit dit rapport blijkt dat op een afstand van 5 meter geen rekening gehouden hoeft te worden met blootstelling die volgens de huidige inzichten nadelig kan zijn voor de gezondheid. In het rapport wordt

		daarnaast geadviseerd om uit voorzorg wel een grotere afstand aan te houden of om te kiezen voor afscherming. In het voorliggend plan is daarbij gekozen voor afscherming via het plaatsen van een vanggewas. Dit betreft de haag met nummer 10 en 10a in het landschappelijk inpassingsplan. Zie zienswijze onderdeel 1.4 en 1.5 voor nadere overwegingen met betrekking tot dit vanggewas.
	Conclusie	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.4	Laanbomenteelt vs andere teelt	Het rapport stelt dat laanbomenteelt op ruim 50m afstand van het plangebied plaatsvindt en dat aangrenzend alleen grasland of bos- en haagplantsoen wordt gekweekt. Er zijn echter een laanbomenkweker en diverse andere kwekers actief die percelen pachten aanwezig; Laanbomenteelt op de aangrenzende percelen moet mogelijk blijven, omdat de (laan)bomenkwekers anders in hun bedrijfsvoering belemmerd worden.
	Reactie	Uit de zienswijze blijkt dat in de toekomst mogelijk laanbomen op de agrarische percelen grenzend aan het plangebied worden geteeld. Deze voornemens zijn op dit moment niet concreet in beeld, waardoor geen sprake is van een onevenredige belemmering van de bedrijfsvoering. Reclamant heeft de bedoelde gronden, direct grenzend aan het plangebied ook niet in eigendom. Op luchtfoto's is wel te zien dat de gronden voor boomteelt in gebruik waren. Om die reden is het wenselijk hier rekening mee te houden. Om eventuele hinder door drift bij het bespuiten van gewassen te voorkomen wordt daarom een aanvullende regeling opgenomen voor het vanggewas, dat een barrière vormt tussen de beoogde woningen en de agrarische percelen. Zie hiervoor onderdeel 1.5 van deze nota.
	Conclusie	Deze zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan.
1.5	Hoogte vanggewas	In het spuitzoneonderzoek wordt benoemd dat het bladhoudend vanggewas 1 meter hoger moet zijn dan het te behandelen gewas. Het vanggewas dient volgens het rapport 1,5 a 2 meter hoog te zijn. Er staan echter nu al planten die hoger zijn dan 2 meter. Er moet worden vastgelegd dat de haag en spuitzone de juiste afmetingen hebben en deze in de toekomst ook houden.
	Reactie	Om een goed woon- en leefklimaat in de beoogde woningen te borgen, is het, volgens de huidige inzichten, raadzaam om een afstand van 50 meter aan te houden tussen de plek waar gevoelig gebruik plaatsvindt en de plek waar gewassen bespoten worden, danwel maatregelen te nemen die drift van gewasbeschermingsmiddelen tegengaan. In het voorliggend plan is voor het laatste gekozen. De realisatie, instandhouding en ook de hoogte van een vanggewas (een haag) is geborgd via het inpassingsplan en de bijbehorende voorwaardelijke verplichting in de planregels. In het inpassingsplan wordt daarbij een hoogte van 1,5-2 meter benoemd. Omdat er sprake is, of sprake kan zijn, van de teelt van hogere te bespuiten gewassen, is 1,5-2 meter hoogte wellicht niet in alle gevallen toereikend. Om deze reden is het bestemmingsplan aangepast. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd. Deze ziet op de eis dat een vanggewas aanwezig is, dat minimaal 1 meter hoger is, dan het binnen 50 meter afstand van een gevoelige functie te telen gewas, in geval van opwaarts spuiten en 50cm in het geval van neerwaarts spuiten. Hiermee

		samenhangende aanpassingen zijn ook in het landschappelijk inpassingsplan verwerkt.
	Conclusie	Deze zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast, in die zin dat een juiste hoogte en samenstelling van het vanggewas via de planregels wordt geborgd en dat hiermee samenhangende wijzigingen in het inpassingsplan worden verwerkt.
1.6	Verboden plantsoort	In het landschappelijk inpassingsplan wordt op diverse plekken Crataegus monogyna aangeplant. Dit is bij wet verboden, omdat de planlocatie is gelegen in een bufferzone voor bacterievuur. Het inpassingsplan moet worden aangepast, waarbij gekozen wordt voor een alternatief gewas.
	Reactie	Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan is abusievelijk geen rekening gehouden met deze specifieke regelgeving. Het inpassingsplan wordt aangepast, in die zin dat er voor een andere plantsoort wordt gekozen.
	Conclusie	Deze zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast, in die zin dat in het landschappelijk inpassingsplan de Crataegus Monogyna wordt vervangen door een andere soort.

Zienswijze 2: bewoner Streepstraat 1b

2.1	Belemmering vrij uitzicht	Bij aankoop van de woning, ruim 5 jaar geleden, zou er een vrij uitzicht blijven. Nu komt er een woning van 10 meter hoog, recht tegenover Streepstraat 1b.
	Reactie	Op een afstand van circa 30 meter van de woning op Streepstraat 1b wordt een woning beoogd met een hoogte van circa 8,5 meter. De hoogte in de planregels kan worden beperkt tot 9 meter. De woning wordt met beplanting ingepast in het gebied. Het klopt dat het uitzicht op het plangebied, op dit moment in gebruik als paardenweide, hierdoor zal wijzigen. Er bestaat echter geen recht op vrij uitzicht. De huidige wijziging achten wij in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Het aspect woningbouw is daarbij afgewogen tegen de wijziging in uitzicht vanuit de woningen aan de Streepstraat.
	Conclusie	In de planregels wordt de standaardhoogte van de woningen die rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt gewijzigd van 10 meter naar 9 meter.
2.2	Planschade	De bouw van woningen, het plaatsen van bomen en hekwerken leidt tot waardevermindering van de woning op nummer 1b, doordat er geen vrij uitzicht meer is.
	Reactie	Omwonenden kunnen, indien en voor zover zij van mening zijn dat er waardevermindering plaats vindt van hun woningen vanwege vaststelling van dit bestemmingsplan, een verzoek om tegemoetkoming in de planschade indienen bij de gemeente, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. De gemeente vraagt advies over het verzoek om planschade bij een onafhankelijk deskundig bureau. De eventuele schadebedragen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

	Conclusie	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.3	Realisatie inpassingsplan	Het uitzicht richting het spoor zal niet conform inpassingsplan gerealiseerd worden, doordat eigenaren zelf de aanplant zullen verzorgen. Bij het gebruik van zonnepanelen zal er rekening gehouden worden met hoge bomen die de opbrengst belemmeren.
	Reactie	Via een voorwaardelijke verplichting in de planregels, is geborgd dat de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden wordt.
	Conclusie	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.4	Overlast tijdens bouw	Tijdens de bouw zal er overlast zijn van geluid en verkeer.
		De initiatiefnemer en de aannemer dienen zich tijdens de bouw aan de regels uit het Bouwbesluit 2012 (danwel de Omgevingswet) en de Algemene plaatselijke verordening te houden en zodoende de juiste maatregelen te treffen.
		Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.5	Welstand	De woningen lijken allemaal op elkaar en passen niet in het huidig straatbeeld, waar is het oordeel van de welstandscommissie.
	Reactie	Het bestemmingsplan schetst de kaders voor de voorgenomen woningen, maar schrijft nog niet de exacte vormgeving voor. Gedurende de voorbereiding van het bestemmingsplan is de beoogde vormgeving wel al beoordeeld door de Omgevingscommissie (voorheen welstand). Het gespreksverslag dat plaatsvond is toegevoegd aan de bijlagen van de plantoelichting. Hierin wordt onder meer benoemd dat de commissie zich vinden in de hoofdopzet van een boscluster en een erf en de architectonische uitgangspunten. Bij vergunningverlening worden welstandsaspecten opnieuw getoetst.
	Conclusie	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.6	Reactie op bezwaren	Verzocht wordt dit bezwaar serieus te behandelen. Bij bouwbedrijf BGB is eerder ook bezwaar ingediend, maar daarop is geen antwoord ontvangen en geen informatie verstrekt over de voortgang van de bestemmingsplanwijziging.
	Reactie	In het kader van deze ontwikkeling is in het kader van de omgevingsdialoog een informatieavond gehouden. Het verslag van deze avond is volgens de initiatiefnemer gedeeld met iedereen die daartoe zijn/haar gegevens heeft achtergelaten. Volgens dit verslag was er ook een aanwezige namens het adres Streeppstraat 1b. Het verslag van de omgevingsdialoog is te vinden in bijlage 12 van het bestemmingsplan. De nu ingediende zienswijze is, in het kader van de voorliggende ruimtelijke procedure, door de gemeente getoetst. De inhoud is zorgvuldig beoordeeld en in deze nota van een reactie voorzien. Hierover wordt de indiener schriftelijk geïnformeerd.
	Conclusie	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 3: bewoners Bosscheweg 41 t/ 49

3.1	Toegezegd: geen bouw	In het verleden is aan verschillende bewoners beloofd dat er nooit gebouwd zou worden op de betreffende grond.
	Reactie	Deze belofte is niet nader toegelicht en een vastlegging hiervan is ons niet bekend. Een recht op een vrij uitzicht of het voor altijd onbebouwd blijven van grond bestaat niet. Wel is het zo dat agrarische gronden niet zomaar bebouwd mogen worden. Om dit mogelijk te maken en ook de ruimtelijke afwegingen goed te maken dient een ruimtelijke procedure te worden gevolgd. Daartoe dient de huidige procedure.
	Conclusie	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
3.2	Omvang woningen	De woningen van reclamanten zullen in waarde verminderen, doordat de nieuwe woningen het uitzicht belemmeren.
	Reactie	Omwonenden kunnen, indien en voor zover zij van mening zijn dat er waardevermindering plaats vindt van hun woningen vanwege vaststelling van dit bestemmingsplan, een verzoek om tegemoetkoming in de planschade indienen bij de gemeente, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. De gemeente vraagt advies over het verzoek om planschade bij een onafhankelijk deskundig bureau. De eventuele schadebedragen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
	Conclusie	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
3.3	Geen vergroening	Er is door het voorgenomen plan geen vergroening meer, er verdwijnt groen.
	Reactie	Deze stelling is niet juist. Er komen 9 woningen in het plangebied bij, op een terrein waar momenteel gras staat. Deze woningen worden zorgvuldig met groene aanplant ingepast. Daarnaast wordt in het kader van kwaliteitsverbetering landschap een storting gedaan in een gemeentelijk fonds, waarbij de gemeente op grond van provinciale regelgeving verplicht is dit te investeren in verbetering van landschappelijke kwaliteiten in Tilburg.
	Conclusie	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
3.4	Weids karakter Streepstraat verdwijnt	Door de bouw van woningen van 10 meter hoog en de voorgenomen inpassing, verdwijnt het weidse karakter van de Streepstraat. Het plan past niet in de overgang van het stedelijke Berkel-Enschot naar het natuurgebied ten zuiden van de Bosscheweg.
	Reactie	Door de ligging van de woonbestemmingen in het plangebied en de bijbehorende landschappelijke inpassing is juist vorm gegeven aan de geleidelijke overgang van stedelijk naar landelijk gebied. In paragraaf 1.4 van de plantoelichting is hier op ingegaan.
	Conclusie	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
3.5	Schaduw in tuinen	De hoge beplanting in het inpassingsplan zal schaduw geven in de tuinen aan de Bosscheweg.

	Reactie	Delen van de tuinen aan de Bosscheweg zullen beschaduwd worden door nieuw aan te planten bomen, vooral als deze over enkele decennia volgroeid zijn. Eikenbomen bijvoorbeeld, kunnen een hoogte van 25 meter bereiken. Het huidige bestemmingsplan staat aanplant van deze bomen als landschapselementen reeds toe. Om beschaduwning te beperken is het landschappelijk inpassingsplan toch aangepast. Hierin is nu opgenomen dat de hoogte van de bomen grenzend aan de tuinen van de huizen aan de Bosscheweg, door onderhoud en beheer beperkt wordt tot maximaal 12 meter.
	Conclusie	Deze zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Via het landschappelijk inpassingsplan zal worden geborgd dat de hoogte van de beplanting grenzend aan de Bosscheweg via beheer en onderhoud beperkt blijft tot maximaal 12 meter.
3.6	Segment woningen	De woningen behoren tot een segment dat in Berkel-Enschot al aanwezig is en de laatste jaren flink is uitgebreid.
	Reactie	Het plan past in de gemeentelijke woningbouwopgave om tot 2030 15.000 woningen toe te voegen in Tilburg. Deze woningen dragen bij aan de benodigde woningbouw in de Tilburgse dorpen en past bij de gewenste dorpse woonmilieus, zoals vastgelegd in de Stedelijke Ontwikkelstrategie Wonen. In het gebied waarin het plangebied gelegen is (de Oostflank), wordt ernaar gestreefd om 30 procent van de nieuwbouw in de vrije sector te realiseren. Uit de Woonagenda 2020-2025 blijkt dat er op dit moment een tekort is aan deze grondgebonden woningen in de vrije sector.
	Conclusie	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
3.7	Verkeersoverlast	De verkeerssituatie op het kruispunt Streepstraat-Bosscheweg-Kerkstraat is in de huidige situatie al zorgwekkend. Door extra huizen verslechtert dit nog meer. Ook zal er verkeersoverlast veroorzaakt worden tijdens de bouw.
	Reactie	De afwikkeling van het verkeer, dat veroorzaakt wordt door de realisatie en het gebruik van 9 woningen, is in het kader van de bestemmingsplanprocedure beoordeeld, waarbij is geconcludeerd dat de omliggende wegen de verkeersbewegingen aankunnen. In paragraaf 3.6.4 van de plantoelichting is hier nader op ingegaan.
	Conclusie	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ambtshalve wijzigingen:

In de plantoelichting worden de wijzigingen in planregels en -bijlagen, zoals benoemd in het bovenstaand overzicht van deze Nota van Zienswijzen, waar nodig kort toegelicht.

In paragraaf 3.4 van de plantoelichting wordt onder de kop 'volkshuisvesting' verwezen naar particulier opdrachtgeverschap. De voorliggende ontwikkeling is enkele jaren geleden, door een particulier persoon gestart. Inmiddels is de ontwikkeling echter overgedragen aan een bouwbedrijf. Daarom is deze term eigenlijk niet meer van toepassing en wordt deze verwijderd.

In bijlage 1 van de plantoelichting is het landschappelijk inpassingsvoorstel te vinden. De hierin opgenomen berekening voor kwaliteitsverbetering is enigszins aangepast, zodat deze beter aansluit bij de provinciale kaders voor kwaliteitsverbetering. Hierbij is de hoogte van de benodigde investering gelijk gebleven.

Bijlage 9 van de plantoelichting, de Quicksan natuur, is geactualiseerd. De conclusies uit deze quickscan zijn gelijk gebleven.

In artikel 13.4 van de planregels wordt de verwijzing naar de parkeernota gewijzigd naar 2017. Dit is een 'dynamische verwijzing', waardoor automatisch een vernieuwde nota van kracht is, nadat deze is gepubliceerd.

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden (geluid) is vervangen door het definitief besluit.

Algemeen: In de planregels en -toelichting zijn enkele tekstuele correcties doorgevoerd en verwijzingen aangepast.