

Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Buitengebied De Zandleij 2012, 23^e herziening (Schoorstraat 20)'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied De Zandleij 2012, 23^e herziening (Schoorstraat 20)' heeft van maandag 27 december 2023 tot en met maandag 6 februari 2024 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn gedurende de termijn ingediend en zijn zodoende ontvankelijk.

Hierna volgt een samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

Overzicht ingekomen zienswijzen

Nr.	Kenmerk	Zienswijze
1.	2214357	Provincie Noord-Brabant
2.	2207435	Waterschap De Dommel

Zienswijze 1 – Provincie Noord-Brabant

Er vond ambtelijk vooroverleg over dit plan plaats tussen de gemeente en provincie. De provincie heeft een positieve grondhouding aangenomen, maar stelt dat het bestemmingsplan nog niet geheel in overeenstemming is met de provinciale omgevingsverordening.

1.1	<i>Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit</i>	Bij de 'berekening maatwerk omgevingskwaliteit' is geen gebruik gemaakt van de officiële rekenmodule. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan dient een berekening overlegd te zijn waarbij gebruik is gemaakt van de juiste rekenmodule. Het bedrag dat uit de provinciale rekenmodule komt kan ingebracht worden als tegenprestatie voor de te bouwen woning, mits de juiste elementen worden ingebracht. In beginsel is een landschappelijke inpassing niet in te brengen voor de maatwerkregeling. In sommige gevallen is de lijn echter grijs. Zoals in dit geval, omdat hier duidelijk is dat dit een winst van de omgevingskwaliteit kan opleveren. Een gekoppeld bouwvlak wordt opgeheven en in het plangebied wordt flink geïnvesteerd in landschappelijke elementen. De provincie is echter van mening dat niet alle opgevoerde kosten kunnen worden meegenomen in de rekenmodule. Tuininrichting dient uitgesloten te worden. Een boomgaard ziet de provincie in de meeste gevallen als tuininrichting.
	<i>Reactie gemeente</i>	Inmiddels is gebruikt gemaakt van de provinciale rekenmodule maatwerk omgevingskwaliteit. De boomgaard is niet meer meegenomen in de berekening. De nieuwe berekening nemen we als bijlage 12 op bij de toelichting van het bestemmingsplan. In bijlage 13 van de toelichting nemen we de aangepaste berekening voor landschappelijke inpassing op. Beiden zijn voorgelegd aan de provincie en akkoord bevonden.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.
1.2	<i>Inbreng ammoniakemissie</i>	In de berekening voor de tegenprestatie van de maatwerkregeling wordt voor een significant deel ammoniak ingebracht. Dan moet wel duidelijk zijn dat dit te maken heeft met een stoppend bedrijf. Planologisch is sprake van een gedeeltelijke stop, omdat het bedrijf aan de Schoorstraat 28, dat met haar bouwvlak is gekoppeld aan het bouwvlak aan de Schoorstraat 20, nog altijd doorgaat met de agrarische bedrijvigheid. Om de ammoniakemissie in te kunnen brengen moet duidelijk zijn dat deze agrarische bedrijven foutief gekoppeld zijn en dat daarmee sprake was van twee agrarische bedrijven die geen gezamenlijke bedrijfsvoering hadden.

		Bovendien kan dan enkel dat deel van de emissie ingebracht worden die feitelijk in gebruik was en niet de hele emissieruimte.
	<i>Reactie gemeente</i>	De bijdrage voor ammoniak is niet meer ingebracht in de berekening als tegenprestatie voor de woning.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.
1.3	<i>Ruimte-voor-Ruimte titel en maatwerk omgevingskwaliteit</i>	Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie "Schoorstraat". De Schoorstraat staat in het gemeentelijk beleid vermeld als een bebouwingsconcentratie, waar ruimte-voor-ruimte woningen onder voorwaarden inpasbaar en of aanvaardbaar zijn. De locatie is daarmee dus passend voor de toevoeging van een woning middels een Ruimte-voor-Ruimte titel. De ontwikkeling kan ook (deels) mogelijk gemaakt worden op grond van artikel 3.78 van de IOV; maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Daarbij kan zo nodig de resterende onderbouwing geleverd worden via een maatwerktitel, waarbij een ondergrens geldt van € 20.000. Hoewel het plan voorziet in de sloop van overtollige bebouwing en een uitgewerkt landschappelijk inpassingsplan is de onderbouwing van de fysieke tegenprestatie op basis van de maatwerkregeling met als doel omgevingskwaliteit nog niet uitgewerkt en ontbreekt nog een daarbij horende Ruimte-voor-Ruimte (deel)titel.
	<i>Reactie gemeente</i>	Bij dit plan wordt gebruikgemaakt van maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Op de onderbouwing van de fysieke tegenprestatie in relatie tot de nog te realiseren financiële tegenprestatie, is hierboven onder 1.1. en 1.2 al ingegaan. Het Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp is aangevuld en is als bijlage 4 bij de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is de initiatiefnemer inmiddels in bezit van een certificaat voor een Ruimte-voor-Ruimte deeltitel. Het certificaat geeft aan dat is voldaan aan de voorwaarden voor verkrijging van een bouwtitel. Het bouwrecht wordt verkregen na planologische goedkeuring door provincie en gemeente.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.
1.4	<i>Borging voorwaardelijke verplichtingen</i>	Sloop van overtollige agrarische bebouwing is nog niet op de juiste wijze geborgd. In de bijlage bij de regels is geen bijlage opgenomen met te slopen bebouwing. Zonder een juiste borging kan de sloop niet worden meegerekend in de berekening tegenprestatie van de maatwerkregeling.
	<i>Reactie gemeente</i>	We nemen bij de planregels een bijlage op (bijlage 5) met een overzicht van de te slopen bebouwing waar in artikel 5.4.4 van de regels naar wordt verwezen. De sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is hiermee planologisch geborgd.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.
1.5	<i>Cultuurhistorische waarden</i>	Het plangebied ligt in cultuurhistorisch waardevol gebied, vlak bij Landgoed Strijdhoeve. Het bestemmingsplan moet in dat geval op basis van artikel 3.29 IOV gericht zijn op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden. Hoewel de sloop van de stal en silo's een verbetering is, doet het bouwen van een woning op de genoemde plek dit teniet, ondanks investeringen in het landschap. De woning wordt vanwege een paardenhouderij en spuitzone naar achter geplaatst in het landschap, waardoor de zichtlijnen vanuit de weg naar het achterliggend cultuurhistorisch landschap gehinderd worden. Dit kan op deze plek niet anders, vanwege genoemde milieubeperkingen. Maar de provincie is van mening dat vanuit cultuurhistorie deze plek niet de meest geschikte plek is om een woning te plaatsen. Doordat het adres Schoorstraat 28 ook onderdeel uitmaakt van het plangebied, zou bekeken moeten worden of

		binnen dit deel van het perceel een betere optie bestaat om de woning te realiseren. Daarbij kan gekeken worden of beter aangesloten kan worden bij behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van het gebied. Verder merkt de provincie op dat het bijgebouw bijna net zo groot is als de woning zelf. Dit plangebied is gelegen in cultuurhistorisch waardevol gebied, met dat in ogenschouw is het advies dit te beperken. In het plan staat niets over de typologie van de eventueel te bouwen woning, terwijl dit wel van belang is voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van het gebied. Daarom zou het goed zijn als het plan gepaard gaat met een beeldkwaliteitsplan. In de planregels en op de verbeelding zullen de te behouden cultuurhistorische waarden beschermd moeten worden en zou een koppeling gelegd kunnen worden met het beeldkwaliteitsplan.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het perceel Schoorstraat 28 is van een andere eigenaar dan Schoorstraat 20. Het is hierdoor niet mogelijk en wenselijk de nieuw te bouwen woning op gronden van nummer 28 te realiseren. Daarnaast is er ter plaatse van de gronden van Schoorstraat 28 geen ruimte voor een extra woning: de percelen aan weerszijden van de woning zijn geen eigendom. Om tegemoet te komen aan reclamant zijn in het Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp een beeldkwaliteitsparagraaf en referentiebeelden toegevoegd. Ook is de motivering van de cultuurhistorische waarden toegevoegd. In artikel 5.4.3 (voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing) van de planregels nemen we een koppeling op naar het Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp als bijlage bij de planregels. In het Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp is opgenomen dat het gebruik van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde pas is toegestaan nadat de vereiste landschappelijke inpassing is gerealiseerd. In het Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp is een motivatie toegevoegd over de situering en oppervlakte van het bijgebouw. Onder andere is opgenomen dat de oppervlakte van bijgebouwen bij een woning van maximaal 150 m² in lijn is met het maximale oppervlak aan bijgebouwen die we hanteren bij woonpercelen van deze omvang.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 2 – Waterschap De Dommel

Het waterschap heeft geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling, aangezien het verhard oppervlak afneemt met dit plan. Omdat het bestemmingsplan nog niet voldoende de waterbelangen borgt geeft het waterschap de volgende opmerkingen mee met het verzoek deze te verwerken in het bestemmingsplan.

2.1	<i>Opmerkingen plantoelichting</i>	- De sloot langs de Schoorstraat is geen zaksloot, maar een B-watergang. - Hoofdstuk 5 (Wateraspecten) concludeert dat er geen regenwateropgave is bij de nieuwbouw. Dat klopt niet met het Programma Water en Riolering (PWR) 2020-2023 en het net vastgestelde PWR 2024-2027. Bij vervanging van verhard oppervlak geldt een bergingsopgave van 60mm/m² verharding als het nieuw verhard oppervlak groter is dan 200 m². Dat is bij deze ontwikkeling het geval. Bovendien verplichten ook de planregels om regenwaterberging aan te leggen. Vanuit de Keur (nu Waterschapsverordening) geldt inderdaad geen verplichting om een regenwaterberging aan te leggen. Maar afvoeren naar de B-watergang langs de Schoorstraat voldoet niet aan de voorkeursvolgorde voor het omgaan met regenwater ("vasthouden, bergen, afvoeren"). Aangezien er voldoende ruimte is in het plangebied om regenwater op het eigen
-----	--	---

		perceel op te vangen en te verwerken, is er geen reden van de voorkeursvolgorde af te wijken.
	<i>Reactie gemeente</i>	▪ We nemen in de toelichting van het bestemmingsplan op dat de sloot langs de Schoorstraat een B-watgang betreft. ▪ Water bergen op eigen perceel kan ruimschoots op eigen perceel, bijvoorbeeld in de voorgestelde poelen. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.
2.2	<i>Opmerkingen planregels</i>	▪ In de lijst met begrippen van artikel 1 ontbreekt het begrip "water en waterhuishoudkundige voorzieningen". ▪ In de voorwaardelijke verplichting voor regenwaterberging in artikel 5.2.7 ontbreekt de instandhoudingsverplichting voor de regenwaterbergingsvoorziening. Daarnaast wordt verzocht om "Bouwen van bouwwerken" in het 1e lid te vervangen door "realiseren van verhard oppervlak" (in overeenstemming met het PWER en de Keur/Waterschapsverordening).
	<i>Reactie gemeente</i>	▪ We nemen in de begrippenlijst het volgende begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' op: <i>Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn t.b.v. een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan worden gedacht aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten e.d.</i> ▪ Op 27 mei 2024 is het bestemmingsplan 'Tilburg, parapluplan waterberging & grondwaterbescherming' vastgesteld. Hierin namen we een ruimere formulering op voor de waterbergingseis. In de procedure van het parapluplan deed het waterschap ook de suggestie de verplichting een waterberging aan te leggen niet alleen te verbinden aan het bouwen van bouwwerken, maar ook aan het aanleggen van verharding. Hier is bij het parapluplan bewust niet voor gekozen. Op dit moment geldt er op de meeste plekken in de gemeente Tilburg geen vergunningplicht voor het aanleggen van verharding. Dit zou een grote verandering zijn voor inwoners waar meer communicatie over nodig zou zijn. Hierdoor is de suggestie niet overgenomen in het parapluplan. Ons standpunt op dit punt is niet veranderd. Wanneer het volledige beleid over klimaatadaptatie wordt vertaald in het omgevingsplan bekijken we of er een vergunningplicht zal worden geïntroduceerd voor de aanleg van verharding. Dit kan dan mogelijk in samenhang met andere klimaatadaptieve maatregelen worden beoordeeld.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.
2.3	<i>Opmerkingen verbeelding</i>	De dubbelbestemming Waterstaat – Attentiegebied EHS is alleen toegekend aan het deel van het plangebied met bestemming Agrarisch met Waarden. Dat wijkt af van de begrenzing van de Attentiezone waterhuishouding volgens de (interim) Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Deze aanduiding geldt voor het hele plangebied.
	<i>Reactie gemeente</i>	We nemen voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' op.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.
2.4	<i>Advies aanleg poelen</i>	Het plangebied ligt in hydrologisch beschermd gebied. Het verzoek aan de initiatiefnemer is rekening te houden met de regels van de Waterschapsverordening bij het aanleggen van poelen.
	<i>Reactie gemeente</i>	We geven het advies van het waterschap mee aan de initiatiefnemer.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.