

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bgb De Zandleij 2012, 24e herziening (Quirijnstokstraat 23)

Het ontwerpbestemmingsplan Bgb De Zandleij 2012, 24e herziening (Quirijnstokstraat 23) heeft van maandag 27 december 2023 tot en met maandag 6 februari 2024 ter inzage gelegen. Zienswijzen konden door iedereen worden ingediend.

Bij de gemeente zijn gedurende de periode van tervisielegging vier zienswijzen ingekomen, ingediend door de provincie Noord-Brabant en omwonenden. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk. Tevens heeft het Waterschap een (ambtelijke) reactie ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Het plan is thans gereed om te worden vastgesteld, met inachtneming van de onderstaande reacties op de zienswijzen, die hieronder samengevat wordt weergegeven, maar integraal zijn beoordeeld.

Deze nota wordt bij de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan elektronisch beschikbaar gesteld als bijlage bij het bestemmingsplan. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. Er is geen wettelijke grondslag of dringende noodzaak om de NAW-gegevens van natuurlijke personen te vermelden. Voor de inhoudelijke beoordeling van de inspraakreacties en de beantwoording is dit ook niet noodzakelijk. Om die redenen zijn geen NAW-gegevens vermeld.

Zienswijze 1: Provincie Noord-Brabant

1	Zienswijze – Sloophorng	De sloophorng van de bebouwing is niet/onvoldoende geborgd. Er dient een voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen in de regels van het plan met een verwijzing naar de bijlage/verbeelding waarin de te slopen bebouwing moet worden aangegeven.
	Reactie gemeente	Wij volgen het standpunt van de Provincie dat de sloophorng van de bebouwing moet worden geborgd bij dit plan. In het plan wordt de voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierbij zal worden verwezen naar een bijlage waarin de te slopen bebouwing exact wordt aangegeven.
	Conclusie	Wij volgen het standpunt van de Provincie. Er wordt een voorwaardelijke verplichting voor de te slopen bebouwing opgenomen met een bijlage.
2	Zienswijze – Ruimte voor Ruimte	Voor de realisering van de woning op een ruimte-voorruimte-kavel dient een bewijsstuk te worden opgenomen in het plan waaruit blijkt dat de er sprake is van een aanzienlijke kwaliteitswinst. De Provincie stelt dat uit hun gegevens niet is gebleken dat bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-ruimte (ORR) een deeltitel is aangekocht. Dit is echter wel aangegeven in de toelichting van het plan. Het plan is vooralsnog in strijd met artikel 3.79 van de IOV.
	Reactie gemeente	De aanschaf van een RvR-titel is niet nodig voor dit plan. Deze ontwikkeling ziet op behoud en herstel van cultuurhistorisch erfgoed waarbij een aanzienlijk bedrag wordt geïnvesteed. In het behoud- en herstelplan (bijlage 2 van de regels) is gemotiveerd welke werkzaamheden zullen worden verricht voor het behoud van de cultuurhistorische waarde van de Vlaamse schuur. Tijdens de ontwerpfasen was echter onbekend hoeveel zou worden geïnvesteed in het behoud van de cultuurhistorische waarde. Na de ontwerpfasen is een kostenpost aangeleverd waaruit is gebleken dat er wordt geïnvesteed voor een bedrag van € 168.766,--. Voor de (hoofd)draagconstructie wordt bijvoorbeeld een bedrag van ongeveer €55.000,-- in rekening gebracht en ruim € 12.000,-- wordt geïnvesteed voor constructies van de dakafbouw. De kosten zijn opgenomen in bijlage 8. Gelet op de investering is de aankoop van een deeltitel niet noodzakelijk.
	Conclusie	Wij accepteren het verzoek van de provincie. Aan het plan worden de bewijsstukken opgenomen waaruit blijkt hoeveel er wordt geïnvesteed voor het behoud van de cultuurhistorische waarde van de Vlaamse schuur. Het behoud- en herstelplan en de kosten worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Zienswijze 2: Quirijnstokstraat 21

1	Zienswijze – Drukke	Door het toevoegen van een woning wordt het drukker in de rustige straat.
	Reactie gemeente	Het plan gaat om de toevoeging van één extra woning. Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu is geen sprake.
	Conclusie	De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.
2	Zienswijze – Verkeersoverlast en geluidsoverlast	De drukte kan ook toenemen als de woning verhuurd wordt en er bijvoorbeeld buitenlandse werknemers in een groep worden gehuisvest. Dat zou veel meer verkeer en mogelijk ook geluidsoverlast tot gevolg hebben.
	Reactie gemeente	In de gemeente Tilburg bestaat een grote behoefte aan kamerverhuur. Zowel voor studenten als voor andere doelgroepen. Met name draagt de realisatie van kamerverhuur bij aan de verbetering van o.a. de kennisinfrastructuur in Tilburg. Echter kan de realisatie van deze onzelfstandige huisvestingsvorm in een gewone woonwijk zorgen voor fricties met omwonenden. Daarom hebben wij in het belang van een goed woon- en leefklimaat regels gesteld over kamerverhuur. Dit zodat dit alleen gedoseerd en gecontroleerd mogelijk is binnen een woongebied. Verwijzend naar onze Huisvestingsverordening 2022 vinden wij het bieden van verblijf aan maximaal 5 personen in onzelfstandige (met bestemming wonen) in de vorm van kamerverhuur acceptabel gelet op de bestaande behoefte aan kamerverhuur. Daarbij nemen we in acht dat niet teveel kamerverhuur geconcentreerd raakt op bepaalde plekken in de gemeente. Verwijzend naar onze huisvestingsverordening vinden wij de realisatie van een vorm van kamerverhuur ook passend/ acceptabel op deze locatie zolang nog geen ander pand in een straal van 50m van het plangebied in gebruik is als een pand voor kamerverhuur. Daar is op dit moment geen sprake van. Daarnaast kan worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Indien de initiatiefnemer gebruik wil maken van kamerverhuur, dient eerst een omzettingsvergunning te worden aangevraagd. Hierbij wordt getoetst of er in de buurt al kamerverhuur beschikbaar is en of er wordt voldaan aan de andere voorwaarden zoals gesteld in 'Huisvestingsverordening' en de bijbehorende beleidsregels. Via deze link is meer informatie beschikbaar over deze procedure. Op dit moment is de genoemde omzettingsvergunning niet verleend, dus juridisch gezien is kamerverhuur (nog) niet mogelijk. Bovendien is tijdens de procedure niet gebleken dat er sprake is van een dergelijke initiatief/intentie door de initiatiefnemer.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond.

3	Zienswijze – Uitstraling Vlaamse schuur	Hoe komt de Vlaamse schuur eruit te zien? De voorgevel van het pand zou er hetzelfde uit moeten blijven zien, met de schuifdeur op dezelfde plek (en geen extra voordeur). Alleen het dak, dat nu al aan vervanging toe lijkt te zijn, zou vervangen moeten worden. Daarbij is er de zorg dat een grote dakkapel toch tot een flinke verandering in het aanzicht zal zorgen. Dat is ongewenst. Ook is het niet wenselijk dat er nieuwe gevelopeningen (ramen) geplaatst worden, op plekken waar deze nooit aanwezig waren.
	Reactie gemeente	In artikel 3.2.8 van de regels is een voorwaardelijke verplichting cultuurhistorische waarden opgenomen. Dit houdt in dat de omgevingsvergunning enkel kan worden verleend indien de beeldbepalende kwaliteiten van de bestaande gevels, de bestaande gevelindeling en de dakconstructie behouden blijven. In bijlage 1 van de regels is een uitgebreid behoud- en herstelplan opgenomen waaraan moet worden voldaan. Uit het behoud- en herstelplan blijkt dat de schuifdeur reeds is vervangen. Deze deur wordt gehandhaafd. Mogelijk komt er in de voorgevel aan de rechterzijde een nieuwe deuropening (zie onderstaande foto). De draag- en dakconstructie en dakbedekking worden hersteld. Een gedetailleerde beschrijving hiervan is opgenomen vanaf pagina 10 van het behoud- en herstelplan. Er wordt geen dakkapel gerealiseerd. Daarnaast worden geen nieuwe gevelopeningen gerealiseerd. De ventilatieopeningen worden zelfs dichtgemetseld. Een eventuele nieuwe gevelopening kan aan de oostgevel worden gerealiseerd voor een deuropening (zie onderstaande foto).
		
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond.
4	Zienswijze – Geen huisnummer	Het is niet wenselijk dat de Vlaamse schuur een eigen huisnummer krijgt, waarmee het een op zichzelf staand object/woning gaat worden.
	Reactie gemeente	We vinden de toevoeging van een nieuwe woning op deze locatie acceptabel. Daarbij zijn we wettelijk verplicht op grond van Wet Basisregistratie Adressen en Gebouwen om een huisnummer toegekennen aan deze nieuwe woning.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 3: Quirijnstokstraat 21a

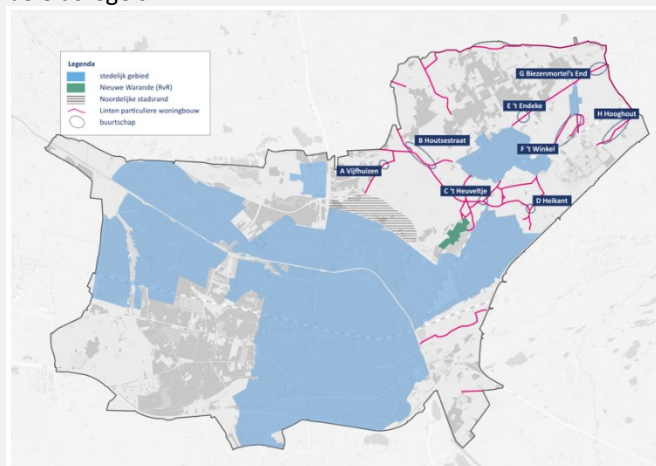
1	Zienswijze – Drukke	Door het toevoegen van een nieuwe woning in de Vlaamse schuur zal de drukte in de straat toenemen. En hoe gaat de gemeente Tilburg ervoor zorgen dat er niet nog meer woningen worden toegevoegd aan de Quirijnstokstraat?
	Reactie gemeente	Zie beantwoording zienswijze 2.1. Als gemeente zijn we terughoudend met het toevoegen van woningen in het buitengebied. Zie de Beleidsregels particuliere woningbouwinitiatieven en functiewijziging in het landelijk gebied Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl)
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond.
2	Zienswijze – Uitstraling	De Vlaamse schuur zal worden verbouwd omdat er een woning in kan komen. Wat voor een uitstraling krijgt deze woning? En hoe wordt verzekerd dat de bestaande gevels en huidige uitstraling behouden blijven en er in de toekomst niet ineens een nieuwbouwwoning wordt gebouwd?
	Reactie gemeente	Zie beantwoording zienswijze 2.3.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond.
3	Zienswijze – Waardevermindering	De woning Quirijnstokstraat 21a wordt mogelijk minder waard, als het drukker wordt en er bijgebouwd wordt. Hoe wordt dit gecompenseerd?
	Reactie gemeente	Of daadwerkelijk sprake is van (plan)schade en hoe groot die schade is, zal moeten blijken uit een planschadeprocedure. De gemeente Tilburg heeft met de initiatiefnemer een (planschade)overeenkomst afgesloten. U kan, indien en voor zover u van mening bent dat er schade plaats vindt aan uw woning vanwege het besluit van de gemeente, een verzoek om tegemoetkoming in de planschade indienen bij de gemeente zodra het besluit onherroepelijk is. Een eventuele toekomstige claim zal op haar merites worden beoordeeld en volgens de daarvoor geldende wettelijke procedure worden behandeld. De gemeente beoordeelt niet zelf of sprake is van planschade maar zal het verzoek ter beoordeling voorleggen bij een onafhankelijk deskundig bureau. De eventuele schadebedragen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
	Conclusie	Het is mogelijk een verzoek tot planschade in te dienen, zodra het bestemmingsplan in werking is getreden.

Zienswijze 4: Quirijnstokstraat 25

1	Zienswijze-omgevingsdialoog	Reclamant is van mening dat er geen goede omgevingsdialoog is uitgevoerd. Reclamant had door middel van een brief gereageerd. De initiatiefnemer heeft schriftelijke gereageerd per mail. Deze reactie was niet bevredigend en kort door de bocht. Het verslag van de omgevingsdialoog geeft een onjuist en onvolledig beeld van de op- en aanmerkingen die zijn gedaan volgens reclamant. Opmerkingen zijn niet volledig omschreven of zijn zelfs weggelaten. Daarnaast is in het verslag ten onrechte de aanname gedaan dat overige burens positief zijn over de voorgenomen wijziging. De overige burens hebben niet gereageerd op de brief die zij hebben ontvangen.
	Reactie gemeente	De bestemmingsplanprocedure is volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht verlopen. Het bieden van mogelijkheden voor participatie of verdere inspraak, zoals bij dit plan is voorzien middels de gemeentelijke 'Richtlijn Omgevingsdialoog bij ruimtelijke plannen' maakt geen deel uit van de in Awb geregelde bestemmingsplanprocedure. In overeenstemming met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft eenieder de gelegenheid gekregen om een zienswijze naar voren te brengen over het ontwerpbestemmingsplan. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is door de initiatiefnemer invulling gegeven aan de gemeentelijke 'Richtlijn Omgevingsdialoog bij ruimtelijke plannen'. Deze richtlijn is bedoeld om initiatiefnemers richting te geven voor het gesprek met de omgeving. Het verkrijgen van draagvlak is geen vereiste. Het uitvoeren/doorlopen van de omgevingsdialoog is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft voor deze ontwikkeling de omgeving geïnformeerd en geraadpleegd. Omwonenden, waaronder reclamant, hebben de mogelijkheid gekregen om te reageren op de gewenste ontwikkeling. Reclamant heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Tevens heeft de initiatiefnemer gereageerd op de reactie van reclamant. Wij zijn van mening dat de door initiatiefnemer uitgevoerde omgevingsdialoog voldoende is in verhouding stond tot de ontwikkeling. Het feit dat omwonenden het niet eens zijn met de beantwoording van de vragen, betekent niet dat er geen sprake is geweest van een voldoende informatieverstrekking. In het verslag is opgenomen dat de buurt over het algemeen positief over de voorgestelde bestemmingswijziging. Dat houdt niet in dat iedereen positief is over het plan. De genoemde 'Richtlijn Omgevingsdialoog' is inmiddels verouderd. Per 1 januari 2024 is de nieuwe Richtlijn Omgevingsdialoog in werking getreden. Deze is echter niet van toepassing voor dit initiatief.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond.

2 Zienswijze- beleid Reclamant is van mening dat niet wordt voldaan aan de Beleidsregels 'particuliere woningbouwinitiatieven en functiewijziging in het landelijk gebied', omdat het plangebied niet in de daartoe aangegeven bebouwingslinten ligt. Daarnaast stelt reclamant dat ten onrechte gebruik wordt gemaakt van het beleid omdat de maatwerkregeling uitsluitend kan worden toegepast binnen het gebied dat is aangemerkt in het koersdocument Oostflank. Het plangebied valt niet binnen dit gebied. Tevens geeft reclamant aan dat niet wordt voldaan aan het beleid omdat een erf een minimale afmeting van 800 m2 dient te hebben. Uit de stukken blijkt niet hoe een passende onderverdeling van het huidige perceel kan plaatsvinden. Er is ook geen inrichtingsplan bijgevoegd. De Omgevingscommissie is ook niet betrokken bij het plan.

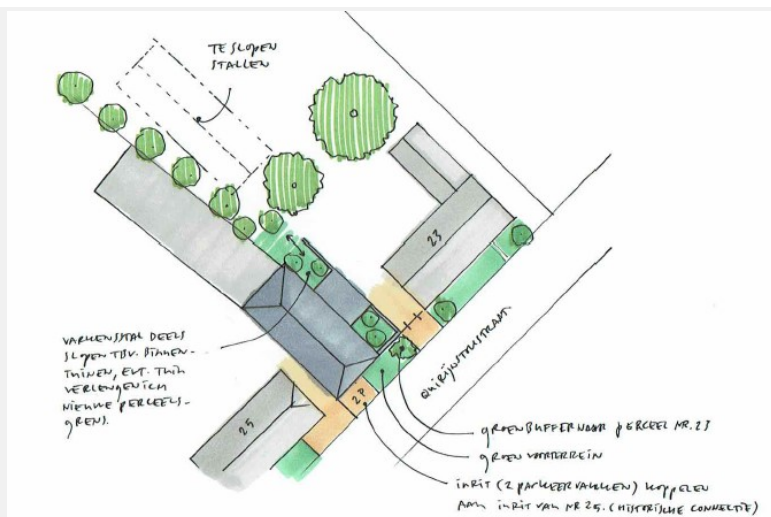
Reactie gemeente De beleidsregels voor 'particuliere woningbouwinitiatieven en functiewijziging in het landelijk gebied' (geldend sinds 7-1-2023) zijn van toepassing op het gehele buitengebied van de gemeente Tilburg. Zie hiervoor figuur 1 in de beleidsregels.



Op basis van deze beleidsregels kan maatwerk worden toegepast volgens vier opties, beschreven in hoofdstuk 5. . De laatste optie betreft een uitzondering voor plannen die al in voorbereiding waren toen de beleidsregels werden vastgesteld. Deze uitzondering is van toepassing op ontwikkelingen 'waarover een positieve reactie in het kader van een adviesverzoek vooroverleg ontvangen is, met instemming van de provincie en die binnen de daarin aangegeven termijn aangevraagd zijn'. Daarvan is sprake bij het voorliggend plan.

Daarnaast achten wij de beoogde ontwikkeling wenselijk. Er is namelijk wel sprake van het toevoegen van een woning (binnen een al bestaande woonbestemming), maar niet van het toevoegen van nieuwe bouwmassa. Door toevoegen van deze woning wordt een Vlaamse schuur met cultuurhistorische waarden, als beeldbepalend pand op de locatie Quirijnstokstraat 23 behouden. Tevens wordt een voormalig bijgebouw van ca. 290m² in het plangebied gesloopt.

Een passende onderverdeling van het perceel, welke volgens reclamant ontbreekt, blijkt uit de verbeelding van het bestemmingsplan. Hierop is de begrenzing van de twee woonbestemmingen te zien, die de voormalige enkele woonbestemming in het plangebied vervangen. Het onderstaande inrichtingsplan, dat volgens reclamant ontbreekt, is afgebeeld in hoofdstuk 1 van de plantoelichting.



Reclamant wijst erop dat de Omgevingscommissie niet betrokken is bij het plan. Deze veronderstelling is niet geheel terecht. De Omgevingscommissie heeft op 26 oktober 2022 gereageerd op een concept voorstel, voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan:

‘Bestemmingsplan gaat voor welstand, de commissie heeft geen planologische uitspraken gedaan. De commissie spreekt haar waardering uit voor het hergebruik en de restauratie van de bestaande schuur, de zorgvuldige waardestelling en het zorgvuldige plan. De agrarische typologie blijft op deze wijze behouden. De ingrepen in de voorgevel zijn beperkt en vanuit welstandsoptiek akkoord. De commissie wil voor de verdere uitwerking meegeven voldoende constructieve aandacht te besteden aan de wanden rondom de patio's. Voor het behoud van het karakter van de schuur is het essentieel dat deze wanden overeind kunnen blijven.’

Voor de volledigheid zal het advies dat de Omgevingscommissie destijds uitbracht, worden benoemd in de plantoelichting.

In het kader van de realisatie van de woning in de Vlaamse schuur, zal een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Deze zal ook worden getoetst aan de welstandseisen.

Conclusie	De zienswijze is ongegrond. Het advies van de Welstandscommissie dient echter te worden opgenomen in het bestemmingsplan.
3 Zienswijze- artikel 3.69 IOV	Artikel 3.69 IOV is onjuist toegepast. In beginsel zou sub c worden toegepast. Onder andere vanwege onvoldoende duidelijkheid over historische, bestaande en nieuwe situatie wordt afgeweken van artikel 3.69 sub c IOV. In plaats van sub c wordt gebruik gemaakt van sub b. Bij sub b gaat het om een in pandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij. Reclamant is van mening dat niet wordt voldaan aan sub b, omdat er geen sprake is van een in pandige splitsing.
Reactie gemeente	Artikel 3.69 sub b IOV heeft betrekking op een in pandige splitsing. In dit geval is geen sprake van een nieuw gebouw. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande Vlaamse schuur. In het beleid (Provinciaal blad d.d. 14 april 2022 nummer 4207) is opgenomen dat bij in pandige splitsing van woonboerderijen in beginsel geen verdergaande versterking of verrommeling optreedt. Daar wordt in dit geval aan voldaan.
Conclusie	Om die reden is sprake van een in pandige Vlaamse schuur. De zienswijze is ongegrond.

4	Zienswijze- ramen zuidgevel (privacy en licht)	Indien er ramen worden gerealiseerd aan de zijkant van de Vlaamse schuur is er direct zicht op het perceel van Quirijnstokstraat 25. Er is vrees voor inkijk. Daarnaast is vrees voor kunstlichttoetreding in het donker. Indien de initiatiefnemer in het donker de lichten aan laat staan in de Vlaamse schuur, ervaart reclamant overlast van het licht vanuit de ramen van de Vlaamse schuur gelet op de korte afstand van 4 meter. Daarom heeft reclamant in 2020 een beukenhaag en Laurierstruiken aangeplant voor de ramen. Die planten zijn inmiddels op voldoende hoogte om het effect van binnen schijnende licht tegen te gaan. Hierdoor is vrees voor weinig lichtinval binnen de Vlaamse schuur.
	Reactie gemeente	Privacy is in principe een aangelegenheid tussen burgers onderling waarmee de overheid niets van doen heeft. Ten aanzien van privacy gelden op basis van privaatrecht tussen burgers onderling regels. Zo geldt op basis van artikel 5:50 lid 1 burgerlijk wetboek dat het verboden is om vensters of andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken binnen twee meter van de erfgrans van het naburige erf te hebben, voor zover deze uitzicht geven op dat erf. In het kader van de voor deze bestemmingsplanprocedure vereiste bestuursrechtelijke belangenafweging hebben we gekeken of het plan voorziet in een evidente privaatrechtelijke belemmering. Dit is gelet op de planopzet niet het geval. De ramen bevinden zich in de bestaande situatie al op de erfgrans, met een afstand van ongeveer 6 meter tot het naburige erf. Deze ramen worden voorzien van zichtwerend glas. Conform het behoud- en herstelplan is de initiatiefnemer verplicht om de raamopeningen op dezelfde plek te behouden. Vanwege de regels in het Burgerlijk Wetboek (onder andere artikel 5:50 BW) moeten de ramen vaststaand en ondoorzichtig worden uitgevoerd. In het verslag van de omgevingsdialoog is ook opgenomen dat het glas in de ramen wordt vervangen door zichtwerend glas. Hierdoor wordt inkijk voorkomen. Aangezien de situatie met betrekking tot privacy onveranderd blijft, zijn wij van mening dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Initiatiefnemer is op de hoogte van de planten en de hoogte hiervan en accepteert de situatie van de inval van het daglicht door de ramen. Tevens wordt aangehaald dat reclamant vreest voor beperkte lichtinval binnen de Vlaamse schuur gelet op de beplanting. Tegelijkertijd vreest reclamant voor overlast van het licht dat vanuit de Vlaamse schuur schijnt op zijn eigen erf, ondanks de beplanting. Reclamant wijst echter ook op de haag op zijn perceel en stelt dat deze haag de lichtinval beïnvloedt. Hij vreest voor een te grote lichtinval vanuit de Vlaamse schuur op zijn perceel, maar merkt op dat dit mogelijk wordt beperkt door de hoge haag die hij heeft aangeplant op de perceelsgrens, grenzend aan de Vlaamse schuur. Tegelijkertijd vreest hij ook voor een tekort aan lichtinval in de Vlaamse schuur als gevolg van deze haag. Wat betreft de lichtinval vanuit de Vlaamse schuur op het perceel van reclamant, kan worden gesteld dat de regels uit het Burgerlijk Wetboek hier van toepassing zijn. De initiatiefnemer is verplicht onrechtmatige hinder te voorkomen. Het is aannemelijk dat dit mogelijk is, omdat de ramen in de Vlaamse schuur van zichtwerend glas moeten worden voorzien, wat de hoeveelheid licht die van binnen naar buiten komt, aanzienlijk vermindert. Mocht reclamant desondanks toch lichthinder ervaren, dan biedt het Burgerlijk Wetboek hiervoor een oplossing. Wat betreft de lichtinval in de Vlaamse schuur, kan worden gesteld dat deze niet onevenredig zal worden gehinderd door de haag van reclamant. Bij de te maken

	Conclusie	berekeningen worden openingen op minder dan 2 meter van de perceelsgrens niet meegenomen. De zienswijze is ongegrond.
5	Zienswijze-toegangsdeur voorgevel	Het toevoegen van een toegangsdeur in de voorgevel is in strijd met de planregels omtrent beeldbepalende aspecten.
	Reactie gemeente	In artikel 3.2.8 van de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de cultuurhistorische waarden. Een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien de beeldbepalende kwaliteiten van de bestaande gevels, de bestaande gevelindeling en de dakconstructie, zoals aangegeven in de bijlage van de planregels, behouden blijven. Op pagina 5 van het behoud- en herstelplan is opgenomen dat de nieuwe toegangsdeur bij voorkeur vlak in de gevel wordt geplaatst onder betonlatei of stalen latei met strekse rollaag. Zie afbeelding: het geveldeel binnen de stippellijn wordt in de plannen mogelijk verwijderd voor een deuropening. Zie ook beantwoording zienswijze 2.3.
		
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond.
6	Zienswijze- niet wenselijk	De plannen zijn qua gebruik niet wenselijk voor reclamant in verband met de deels agrarische functie en het gebruik van de percelen en bijgebouwen.
	Reactie gemeente	Zowel in het ontwerpbestemmingsplan Bgb De Zandleij 2012, 24e herziening (Quirijnstokstraat 23) als het oude bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012 heeft dit perceel inclusief bijgebouwen geen agrarische bestemming, maar de bestemming Wonen-buitengebied. Dat betekent dat dit perceel enkel gebruikt kan worden voor Wonen en niet voor agrarische doeleinden.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond.
7	Zienswijze- sloop	Reclamant stelt dat het slopen van de bestaande schuur op het huidige perceel ervoor zorgt dat er geen bijgebouwen meer mogen bestaan, die ten behoeve van de agrarische bestemming dienen. Tevens dient er een voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen.
	Reactie gemeente	Op dit perceel is geen sprake van een agrarische bestemming, maar de bestemming 'Wonen-Buitengebied'. Het slopen van de bestaande schuur is wegens situering nodig en compenseert deels de ruimtelijke effecten van het toevoegen van een woning. Op Quirijnstokstraat 23 staat het vigerend/oude bestemmingsplan 600m2 bijgebouw toe. Ongeveer 290m2 daarvan bevindt zich direct ten noordoosten van de Vlaamse schuur. Dit is een voor de hand liggende plek voor de tuin van de nieuwe woning in de Vlaamse schuur. Dit vrijstaand bijgebouw dient daarom te worden gesloopt. Deze sloop wordt via een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan en de vorm van het bouwvlak moet hierop worden aangepast.

		De nieuwvestiging van de woning in de Vlaamse schuur, wordt dan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar, met de kanttekening dat de situatie wel wat krap wordt. Dit is, mede gezien het belang van behoud en herstel van cultuurhistorische waarden, acceptabel. Reactie m.b.t. voorwaardelijke verplichting zie zienswijze 1.1. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De zienswijze is deels gegrond.
8	Zienswijze-schaduwwerking	Er is vrees voor klachten door de nieuwe bewoners van de Vlaamse schuur door schaduwwerking door de heg van nummer 25.
	Reactie gemeente	Een heg of haag wordt niet gezien als bouwwerk en mag vergunningvrij geplaatst worden. Doorgaans geldt daarbij een plantafstand van 0,5 m vanaf de perceelsgrens. Soms ontstaat overlast door hagen op naastgelegen percelen. Dergelijke overlast dient in het privaatrechtelijk spoor afgehandeld te worden. Reclamant uit de zorg dat zijn haag voor hinderlijke schaduwwerking zal zorgen op de in de Vlaamse schuur te realiseren woning. Gezien het gegeven dat bij de berekeningen voor lichtinval in de woning (ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning) geen rekening gehouden kan worden met lichtinval via het perceel van de burens en in deze zuidelijke gevel op basis van het privaatrecht geen zicht doorlatende opening mag worden aangebracht (artikel 5:50 BW) en gezien het gegeven dat de tuin aan de andere zijde van de Vlaamse schuur wordt beoogd (niet grenzend aan het perceel horend bij huisnummer 25), is er geen reden aan te nemen de bestaande haag op het perceel van huisnummer 25 het vaststellen van het voorliggend bestemmingsplan in de weg staat.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond.
9	Zienswijze- overlast	Op het perceel van de Quirijnstokstraat 25 vinden activiteiten plaats die kunnen leiden tot overlast voor de toekomstige bewoners van de Vlaamse schuur. De schuur op nummer 25 wordt gebruikt voor het houden van dieren en opslag en gebruik van (hobbymatige) werktuigen. In verband met de korte afstand van vier meter kan sprake zijn van overlast door deze activiteiten.
	Reactie gemeente	Reclamant uit zorgen over klachten met betrekking tot geluidsoverlast van de dieren die hij in zijn aan de Vlaamse schuur grenzende schuur houdt, alsook klachten over opslag en gebruik van (hobbymatige) werktuigen. In de eerste plaats merken wij hierop op dat er tussen woonpercelen onderling geen afstand hoeft te worden aangehouden om hinder t.o.v. elkaar te voorkomen; woonpercelen mogen dus aan elkaar grenzen. Inherent aan woongebruik op een perceel is dat er activiteiten kunnen plaatsvinden die geluid, geur of een andere vorm van hinder kunnen veroorzaken. In ons dichtbevolkte land zullen veel vormen van hinder geduld moeten worden door burens t.o.v. elkaar. Dat geldt in het stedelijk gebied, maar zeker ook in het buitengebied. De toekomstige bewoners gaan in het buitengebied wonen en accepteren daarmee ook dat er buitengebied gerelateerde activiteiten plaats mogen vinden in de omgeving. Juist de grootte van percelen in het buitengebied geeft mogelijkheden voor meer activiteiten op het woonperceel. Maar de overlast mag niet onrechtmatig zijn. Eventuele klachten als geluidsoverlast door burens dienen in het privaatrechtelijk spoor afgehandeld te worden. In dat kader kan dan beoordeeld worden of er sprake is van onrechtmatige hinder, veroorzaakt door het houden van hobbydieren en opslag en gebruik van werktuigen in een schuur. Bij normaal woongebruik, waaronder het hobbymatig houden van dieren of het hobbymatig gebruik van werktuigen zal er echter niet gauw sprake zijn van onrechtmatige hinder.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond.

10	Zienswijze – waardevermindering	Het toevoegen van een woning op korte afstand van nummer 25 leidt wellicht tot waardevermindering.
	Reactie gemeente.	Zie beantwoording zienswijze 3.3.
	Conclusie	Het is mogelijk een verzoek tot planschade in te dienen, zodra het bestemmingsplan in werking is getreden.

Beoordeling reactie Waterschap De Dommel

Het waterschap heeft geen zienswijze ingediend, maar wel in een reactie advies uitgebracht. De reactie heeft betrekking op de voorwaardelijke verplichting voor waterberging in artikel 6.2.7 van de regels. Verder betreft het advies inhoudelijk de volgende punten: In artikel 6.2.7 staat een voorwaardelijke verplichting voor regenwaterberging. Geadviseerd wordt “bouwen van bouwwerken” te vervangen door “realiseren van verhardingen”, zodat de verplichting in lijn is met het gemeentelijk regenwaterbeleid.

Dit wordt niet aangepast, omdat in het plan al via een sloopverplichting geborgd is dat verharding met circa 290 m2 afneemt. Tevens is op 27 mei 2024 de Parapluplan waterberging & grondwaterbescherming vastgesteld waarin deze verplichting is opgenomen en van toepassing is verklaard op het hele grondgebied van gemeente Tilburg.