

WonenBreburch
T.a.v. Emiel van Riel
Joannes van Oisterwijkstraat 35
5041 AB TILBURG

datum 10 april 2025
project Prikkelarm wonen Stokhasseltlaan Tilburg
betreft Reactie op zienswijze spuitzone
ons kenmerk AH.2023.1188.03.B001v2
uw kenmerk --

Geachte heer Van Riel,

Hierbij ontvangt u onze zienswijze in verband met het ingediende bezwaar tegen uw plannen om aan de Stokhasseltlaan 38 in Tilburg woningbouw mogelijk te maken.

Aanleiding

WonenBreburch is van plan om aan de Stokhasseltlaan 38 in Tilburg een nieuwe maatschappelijke voorziening te realiseren voor mensen die prikkelarm kunnen wonen. Prikkelarm wonen wil zeggen dat mensen kunnen wonen in een omgeving met weinig prikkels door bijvoorbeeld omgevingslawaaï.



figuur 1: impressie plangebied

De planlocatie heeft in de huidige situatie een agrarische bestemming en is al jaren in gebruik als grasland voor het houden van vee en winnen van gras. Om de ontwikkeling mogelijk te maken vraagt u een vergunning aan voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Voor een dergelijke

functieverandering moet onderbouwd worden of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente heeft de omgevingsvergunning voor de planactiviteit 'Wonen' verleend en inmiddels is de bezwaartermijn verstreken.

Een van de omwonenden, woonachtig aan de Stokhasseltlaan 42 heeft een bezwaar ingediend tegen de planontwikkeling vanwege het niet in acht nemen van een spuitzone voor het ernaast gelegen agrarisch perceel, wat hij in eigendom heeft. Bezwaarmaker geeft aan dat de standaard afstandseis voor woningen (gevoelige functies) van 50 meter tot de grens van zijn agrarische percelen, zoals de Raad van State die als vuistregel in haar uitspraken (jurisprudentie) hanteert, moet worden eerbiedigd en het plan daarop moet worden aangepast.

U heeft ons gevraagd om een motivering en onderbouwing, voor het hanteren van een kortere afstand tussen de grens van het aangrenzend agrarisch perceel en de maatschappelijke woonzorgvoorziening. In deze brief gaan wij hier nader op in.

Situatie

Het plangebied, de situering van de bezwaarmaker (rode kader) en het agrarisch perceel waarvoor de spuitzone dient te worden gerespecteerd (oranje, gearceerd) staat weergegeven in de onderstaande figuur. De afstand van de dichtstbijzijnde woning binnen het plan tot de erfgrans bedraagt minder als 10 meter.



figuur 2: Overzicht van de planlocatie ten opzichte van de bezwaarmaker (Stokhasseltlaan 42) en het agrarisch perceel in eigendom van de bezwaarmaker

Bezwaarmaker geeft aan dat er in het kader van planologisch maximale mogelijkheden een spuitzone moet worden aangehouden. Het bestemmingsplan 'Lobelia-Spinder-Rugdijk' door de

gebied is aangewezen als 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Het oogmerk van deze overkoepelende bestemming is een extensiever gebruik van de percelen met de bestemming agrarisch. Uit luchtfoto's van de afgelopen jaren blijkt dat het huidige gebruik een extensief karakter kent: graswinning vindt deels plaats met oog voor de natuur (uitgestelde maaidatum, voor vogels en insecten) en een deel van de percelen wordt gebruikt voor het weiden van vee (o.a. door de manege).

De omliggende percelen kennen verder de bestemming 'wonen', 'bedrijf (niet agrarisch)', 'sport-manege', 'horeca' en 'detailhandel'. Het zijn daarmee geen bestemmingen waarvoor het aannemelijk is dat die de agrarisch percelen voor gewasteelt zullen gaan inzetten.



figuur 4: Overzicht van het bestemmingsplan Lobelia-Spinder-Rugdijk van de gemeente Tilburg met de verschillende bestemmingen rondom het perceel van de bezwaarmaker, waaronder de bestemming 'Bos', zie de donkergroen percelen aan de noordzijde van het plangebied.

Historisch en feitelijk gebruik

Het betreffende agrarisch perceel van de bezwaarmaker is de afgelopen 10 jaar (en waarschijnlijk ook al langer) alleen in gebruik geweest als dierenweide en/of voor graswinning. Ook de omliggende percelen zijn de afgelopen 10 jaar alleen in gebruik geweest als grasland voor paarden, schapen, mogelijk ander vee als koeien en graswinning. Dit blijkt uit de onderstaande foto's van 2014 en 2024. Daarnaast volgt uit de luchtfoto's dat de bebossing in de loop der jaren is toegenomen.



figuur 5: Luchtfoto's van het plangebied en het naastgelegen agrarisch perceel in 2014 (boven) en 2024 (onder).

De bedrijfsvoering van de bedrijven van bezwaarmaker (de fietsenzaak Bouvier en Autobedrijf Frans de Brouwer), het naastgelegen autobedrijf (Stokhasseltweg 44), noch de omliggende bedrijven in de directe nabijheid zijn geen bedrijven die actief zijn op het gebied van akkerbouw of fruitteelt. Dit blijkt uit de huidige situatie.



figuur 6: Overzicht van het gebruik van de percelen van de bezwaarmaker en het naastgelegen autobedrijf.

Gezien de bedrijfsvoering op het terrein van bezwaarmaker, en het historisch gebruik van het agrarisch perceel de afgelopen 10 jaar, is het niet aannemelijk dat er in de nabije toekomst plannen zijn om het agrarisch gebruik te wijzigen naar een vorm van gebruik die intensieve chemische gewasbescherming vereist. Met name het autobedrijf is al meer dan 20 jaar aantoonbaar op deze locatie actief en bestaat volgens de eigen website (<https://www.fransdebrouwer.nl/>) al meer dan 50 jaar. Het fietsenbedrijf is sinds 2020 op deze locatie gestart (bron: website van het bedrijf: <https://www.bouvierbikes.nl/blog/>), waarbij de eigenaar familie is van de eigenaar van het autobedrijf. Er zijn geen aanwijzingen waaruit volgt dat deze bedrijfssactiviteiten in de nabije toekomst worden beëindigd of aangevuld met agrarische activiteiten die spuitzones vereisen.

Mogelijk dat er op de schapenweide met de hand onkruid wordt gespoten, maar intensiever en grootschaliger zal het gebruik van bestrijdingsmiddelen niet zijn. Voor het handmatig spuiten van onkruidbestrijdingsmiddelen is geen spuitzone van 50 meter noodzakelijk, omdat dat zeer lokaal, beheerst en gedoceerd moet worden gespoten. Dit gebeurt met de hand. De kans op drift naar de nieuwe woningen is met die wijze van spuiten verwaarloosbaar. Daarnaast is de frequentie van spuiten en de hoeveelheid bestrijdingsmiddelen ook aanzienlijk lager dan bij het mechanisch spuiten van bestrijdingsmiddelen op gewassen of bij fruitteelt. Daar komt bij dat de groene invulling van het plangebied grenzend aan het agrarisch perceel voorziet in een drift beperkende groenstrook, waarmee het hanteren van een spuitzone voor onkruidbestrijding in de huidige vorm niet noodzakelijk is.

De planologische maximale invulling voorziet daarmee weliswaar in het mechanisch toepassen van gewasbeschermingsmiddelen op het agrarisch perceel voor het beschermen van gewassen, maar de huidige en als representatief te achten invulling van de maximale planologische mogelijkheden maken dat niet aannemelijk.

Verkoop of verpachten

De eerste percelen waarop akkerbouw wordt bedreven liggen ten oosten van de Kalverstraat. Het perceel zou eventueel voor verkoop of verpachten interessant kunnen zijn voor een akkerbouwbedrijf uit de buurt, waardoor het gebruik zou kunnen wijzigen.

Ook dit scenario is niet waarschijnlijk. Het perceel van de bezwaarmaker is op zich te klein om efficiënt te kunnen worden ingezet voor gewasteelt of fruitteelt. Het heeft ook geen ontsluiting aan de openbare weg, anders als via recht van overpad over het terrein van de huidige eigenaar.

Voor aantrekkelijk gebruik door een akkerbouwer zouden daarmee ook de naastgelegen percelen bij de verkoop of het verpachten moeten worden betrokken. Deze eigenaren hebben echter geen bezwaar aangetekend tegen het woningbouwplan. Dit is daarmee geen waarschijnlijk scenario, of een initiatief dat reeds in gang is gezet.

De bezwaarmaker wordt met de nieuwbouwplannen weliswaar in theorie beperkt in de maximale planmogelijkheden, maar omdat het in het geheel niet aannemelijk is dat dit in de nabije toekomst invulling krijgt of gaat krijgen, is er feitelijk geen sprake van een beperking.

Conclusie

WonenBreburch is van plan om aan de Stokhasseltlaan 38 in Tilburg een nieuwe maatschappelijke woonvoorziening te realiseren voor mensen die prikkelarm kunnen wonen. Hiertegen heeft de eigenaar van een naastgelegen agrarisch perceel bezwaar ingediend, omdat met de inrichting van het plan geen rekening is gehouden met een spuitzone van 50 meter tussen de grens van het agrarisch perceel en de woningen binnen het plangebied.

Het telen van gewassen op het agrarisch perceel van de bezwaarmaker past weliswaar binnen de planologisch maximale mogelijkheden, maar het is niet waarschijnlijk dat hier daadwerkelijk invulling aan wordt gegeven. Hiervoor hebben wij de volgende argumenten:

- 1 De bedrijfsvoering van de eigenaar is in het geheel niet agrarisch georiënteerd, waarmee het niet waarschijnlijk is dat er in de nabije toekomst invulling wordt gegeven aan gewasteelt voor de eigen bedrijfsvoering.
- 2 Het huidige en historisch gebruik voor het weiden van dieren en graswinning op het perceel in combinatie met de bedrijfsactiviteiten van de eigenaar maakt het eveneens niet aannemelijk dat er spuitwerkzaamheden kunnen gaan plaatsvinden. Er heeft de afgelopen 10 tot 20 jaar in ieder geval geen teelt plaats gehad die gemechaniseerde chemische gewasbescherming vereisen met een bijbehorende spuitzone.
- 3 Het perceel op zich is te klein voor efficiënte gewasteelt die mechanische spuitactiviteiten vereisen, bij verkoop of verhuur aan derden.
- 4 Gecombineerd verhuren of verkopen van het perceel met de eigenaren van omliggende agrarische percelen aan een akkerbouwer of teler is eveneens niet aannemelijk. Andere omliggende eigenaren hebben geen bezwaar ingediend en de omliggende bestemmingen kennen geen functie die agrarisch georiënteerd is, waarmee ze zelf ook belanghebbende zouden kunnen zijn voor het uitvoeren van spuitwerkzaamheden.

Op basis van de bovenstaande argumenten is het daarmee niet aannemelijk dat de bezwaarmaker daadwerkelijk wordt beperkt in de mogelijkheden op zijn agrarisch perceel.

Op basis daarvan kan de gemeente onderbouwd afwijken van een spuitzone van 50 meter. De gemeente kan het bezwaar daardoor ongegrond verklaren.

Met vriendelijke groet,
Adviesbureau de Haan B.V.

ing. D.J. (Dennis) Sanders