

## **Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Enschoot 2008 4<sup>e</sup> herziening (Streepstraat/Bossheweg)**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Enschoot 2008 4<sup>e</sup> herziening (Streepstraat/Bossheweg)' heeft van maandag 31 augustus 2015 tot en met maandag 12 oktober 2015 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door eenieder.

Bij de gemeente is gedurende de periode van tervisielegging 1 zienswijze ingekomen. De zienswijze is tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk.

Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijze en het standpunt van de gemeente hierover.

**N.B.:** in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

### **ZIENSWIJZE 1S ACHMEA RECHTSBIJSTAND NAMENS EIGENAAR PERCEEL STREEPSTRAAT 1**

1. De gemeente heeft ten onrechte geconcludeerd dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en heeft de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking buiten beschouwing gelaten. Reclamant betwist dat geen sprake zou zijn van een stedelijke ontwikkeling en is van mening dat uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening het plan op de punten genoemd in de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst zou moeten worden.
2. Met het plan is geen gemeentelijk belang gemoeid. Reclamant wijst er op dat het perceel altijd agrarisch is geweest. Zij wil dit graag zo houden. Verder wijst zij op de vreemde naamgeving in het bestemmingsplan waarbij tevens wordt gerefereerd aan de Bossheweg, terwijl alle woningen aan de Streepstraat zijn gesitueerd. Op de plankaart is ruimte voor 6 bouwkavels, reclamant vreest dat uiteindelijk 6 woningen worden gerealiseerd en geen 5 woningen zoals in de toelichting wordt beschreven. Reclamant is van mening dat de woningen op zeer korte afstand van zijn perceel worden gesitueerd en dat hierdoor zijn woon- en leefklimaat wordt aangetast. Reclamant wijst er op dat in het bestemmingsplan niet is onderzocht in hoeverre deze aantasting aanvaardbaar is.
3. Reclamant begrijpt niet dat op een particulier landbouwperceel zomaar 5 vrijstaande woningen worden toegestaan, terwijl elders in Berkel-Enschoot een groot gebied is bestemd voor woningbouw met ruimte voor honderden woningen. Het is voor reclamant onbegrijpelijk dat hier 5 woningen worden toegestaan buiten de bebouwde kom terwijl elders woningbouwprojecten al jarenlang worden aangehouden.
4. Reclamant vindt de locatiekeuze onbegrijpelijk en is van mening dat de keuze voor de locatie niet deugdelijk is onderbouwd. Reclamant wijst er op dat het feitelijk gaat om woningbouw in het buitengebied en er in de buurt agrarische bedrijven aanwezig zijn, waaronder het recent vastgestelde bestemmingsplan voor een nieuw agrarisch bouwblok voor een boomkwekerij. Reclamant wijst op de impact van een agrarisch bedrijf en de milieubelasting van de aanwezige landbouwgronden. Reclamant wijst op de verplichting tot een locatiespecifiek onderzoek ten aanzien van de spuitzones, waarbij een afstand van minimaal 50 meter als uitgangspunt geldt. Verder wijst reclamant op de situering van de woningen ten opzicht van de A58 en de spoorlijn Tilburg- Eindhoven. Reclamant is van mening dat gezien de afstand tot de snelweg en spoorlijn en de geluidbelasting die dit oplevert geen goed woon en leefklimaat ter plaatse aanwezig is.
5. Reclamant vreest dat bij toestemming voor deze woningen ook aan de overzijde van de weg woningbouw mogelijk zal worden gemaakt en dat hij compleet wordt ingebouwd.
6. Het buitengebied wordt opgeofferd voor woningbouw, wat in strijd is met de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant. Reclamant wijst op de beperkingen en eisen zoals die in de Verordening Ruimte zijn vastgelegd en is van mening dat dit in het plan onvoldoende is onderzocht. Reclamant is van mening dat verstening van het buitengebied dreigt, terwijl niet is voorzien in een passende compensatie c.q. kwaliteitswinst. Daarnaast wordt door deze verstening ook waarden van het landschap en natuur aangetast en gaat het daarbij niet alleen om de gevolgen voor de flora en fauna maar ook de nabij gelegen Natura 2000

gebieden. Reclamant wijst daarbij op het project aan 't Hoekske in Berkel-Enschot waar, gezien het veto van de provincie Noord-Brabant, nooit is gebouwd.

7. Reclamant is van mening dat de toelichting onvoldoende ingaat op de weging van het belang van het bouwplan ten opzichte van het belang van de omwonenden en het behouden en beschermen van het in het betrokken gebied aanwezige waarden. Naar de mening van reclamant ontbreekt een onderbouwing waaruit blijkt dat het bouwproject past binnen het betrokken gebied.
8. Reclamant vreest aantasting van zijn woon- en leefklimaat en onevenredige aantasting van zijn privacy. Hij verzoekt in dit verband op te nemen in het plan dat bebouwing niet binnen 5 meter van de perceelsgrens mag worden gerealiseerd, alsmede dat een beperkte bouwhoogte van 1 bouwlaag geldt voor bebouwing aan de zijde van het perceel van reclamant, tot 8 meter uit de perceelsgrens.
9. Naar de mening van reclamant zal de door 5 extra woningen toenemende verkeersdruk niet kunnen worden opgevangen door de straat. Het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.
10. Naar de mening van reclamant heeft de gemeente onvoldoende onderzocht of het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de markt voldoende belangstelling is voor 5 vrijstaande woningen in deze prijscategorie.
11. Door de bouw van de woningen met een hoogte van 10 meter zal rechtstreeks uitzicht zijn op het perceel van reclamant dat een aantasting van de privacy met zich meebrengt. Daarnaast zal een grote beperking van lichtinval op het perceel plaatsvinden en het vrije uitzicht zal in ernstige mate worden aangetast. Als gevolg van deze ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat stelt reclamant dat de waarde van zijn woning zal dalen. Reclamant is dan ook voornemens hiervoor een planschadeclaim in te dienen. Reclamant stelt dat er een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken valt te verwachten dat hierdoor de haalbaarheid van het plan moet worden gevreesd.
12. Reclamant wijst op de 2 populieren die op de perceelsgrens zijn gesitueerd en het gevaar kunnen opleveren dat bij een grote storm de bomen omwaaien en terecht komen op één van de nieuwe woningen. Reclamant vindt het niet terecht dat dit risico bij hem wordt gelegd. Het is naar de mening van reclamant niet terecht dat, nu op oorspronkelijk landbouwgrond woningen worden gebouwd, hij de kosten van het kappen van deze bomen voor zijn rekening zou moeten nemen.

#### **STANDPUNT GEMEENTE**

1. In paragraaf 3.2.3 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt de Ladder van duurzame verstedelijking besproken. Hierbij wordt gewezen op de uitspraak van 18 december 2013 (ABRvS 2013028671/1/R4). In deze zaak ging het om 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks en 3 met een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan mogelijk werden gemaakt. In deze uitspraak overweegt de Afdeling dat het begrip woningbouwlocatie in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro niet nader is gedefinieerd in het Bro. Daarbij is de afdeling van oordeel, dat 'gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, de raad er terecht van is uitgegaan dat het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.16, tweede lid van het Bro niet van toepassing is.' Wij zien geen redenen om, gezien deze uitspraak welke nog een bevestigd wordt in de uitspraak van 14 januari 2014, de in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk te maken 5 woningen wél als een stedelijke ontwikkeling aan te merken. Wij zijn dan ook van mening dat wij er terecht van uit zijn gegaan dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.
2. Ten onrechte gaat reclamant er vanuit dat het perceel waarop de toekomstige woningen zijn gesitueerd, momenteel een agrarische bestemming heeft. Dit is niet het geval. Het perceel hoort bij de woning aan de Bosscheweg 35. In het bestemmingsplan "Enschot 2008" heeft het hele perceel een woonbestemming (zie paragraaf 1.3 van de toelichting). Dat het perceel momenteel voor weiland wordt gebruikt maakt dit niet anders. Het is op dit moment niet mogelijk op dit gedeelte van het perceel woningen te bouwen, omdat daar

geen bouwvlakken liggen. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Reclamant gaat er ten onrechte vanuit dat in het nu voorliggende bestemmingsplan ruimte zou zijn voor 6 woningen. Dit is niet het geval. Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zijn 5 bouwvlakken gesitueerd. Per bouwvlak kan 1 vrijstaande woning worden gebouwd. Een zesde woning is in dit bestemmingsplan dan ook niet mogelijk. Tussen het dichtstbijzijnde bouwvlak en het perceel van reclamant is een afstand van 13,5 meter aanwezig. Daarnaast mag in de strook van 5 meter naast het perceel van reclamant helemaal niet worden gebouwd en is deze strook bestemd voor landschappelijke inpassing. We hebben de belangen van de initiatiefnemer en reclamant hierbij afgewogen en zijn van mening dat het belang van reclamant tot eenzelfde vrij uitzicht en woonomgeving minder groot is dan het belang van de initiatiefnemer tot het ontwikkelen van zijn grond. Wij nemen hierbij in overweging dat de afstand tot de dichtstbijzijnde woning voldoende de privacy van het naastgelegen perceel waarborgt. Ook voor wat betreft verminderde lichtinval en uitzicht zijn wij van mening dat, mede gezien de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 10 meter, voldoende afstand tot het perceel van reclamant in acht wordt genomen en dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor reclamant gegarandeerd blijft.

3. Het onderhavige plan is qua opzet en doelgroep niet vergelijkbaar met de uitbreidingsplannen voor grote woningbouwlocaties in Berkel-Enschot, zoals Enschootsebaan, Hoge Hoek en De Akker, in welke plannen de nadruk ligt op projectmatige bouw in verschillende woningbouwklassen. Daarnaast zijn er woningbouwafspraken gemaakt door de Provincie Noord-Brabant en de gemeente Tilburg, waarmee vastligt dat Tilburg in de planperiode tot 2020 in totaal 9100 woningen kan bouwen ter voorziening van de gemeentelijke woningbehoefte. Het gemeentelijk woonbeleid volgt primair uit de vierjaarlijkse Woonvisie. Centraal in deze woonvisie staat de gemeentelijke opgave te voorzien in een compleet en gevarieerd palet aan woonmilieus als basis voor een voldoende gedifferentieerd en aantrekkelijk woningaanbod. In dit geval wordt voorzien in de vraag naar wonen in een dorps woonmilieu, waarbij de woonconsument centraal staat in het woonbeleid, door de ruimte te geven aan eigenbouw. Naar onze mening is het onderhavige plan een waardevolle aanvulling op deze uitgangspunten die worden genoemd in de woonvisie.
4. Het plangebied ligt aan de rand van het bestemmingsplan 'Enschot 2008' tegen het bestemmingsplan 'Buitengebied de Voorste Stroom' aan. Zoals reeds eerder vermeld is de bestemming in het vigerende bestemmingsplan 'wonen'. Het plan ligt in het buitengebied, tegen de kern aan en is in de Verordening Ruimte gelegen in het gemengd landelijk gebied met de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Onder voorwaarden mogen in dit gebied woningen worden gebouwd (zie voor nadere onderbouwing paragraaf 3.3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan).  
In hoofdstuk 5 van de toelichting op het bestemmingsplan komen alle milieuaspecten aan bod. Daarbij is onder andere getoetst of omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering kunnen worden belemmerd door de bouw van deze woningen. De dichtstbijzijnde bedrijven liggen op een afstand van meer dan 30 meter van het plangebied en zijn daarmee niet van invloed op de woningen. Daarnaast is een geuronderzoek gedaan naar agrarische geur, welke is opgenomen in bijlage 4 van de toelichting en waaruit blijkt dat ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Tevens is een 'onderbouwing spuitzone' opgesteld, waarin wordt gemotiveerd waarom het verkleinen van de spuitafstand tot een afstand van 10 meter acceptabel is. Helaas is deze onderbouwing abusievelijk niet opgenomen in de bijlage bij de toelichting, hetgeen bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal worden hersteld. Het akoestisch onderzoek laat zien dat ter plaatse van de woningen een 'matig' woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Dit neemt echter niet weg, dat wij de mogelijkheid hebben hogere grenswaarden vast te stellen, van welke mogelijkheid wij ook gebruik hebben gemaakt en dat wij van mening zijn dat met de voorwaarden die in het hogere waardenbesluit zijn genoemd en zijn gebaseerd op het gemeentelijk geluidbeleid, wij dit woon- en leefklimaat acceptabel vinden.
5. Wij kunnen niet garanderen dat aan de overzijde van de weg geen woningbouw of anderszins plaats zal vinden. Momenteel zijn hier echter bij de gemeente geen verzoeken voor gedaan en is ons niet bekend dat hier plannen voor zouden zijn. Indien een dergelijk plan wordt ingediend bij de gemeente zal dit worden getoetst aan gemeentelijk en provinciaal beleid en zal, indien mogelijk en gewenst, hiertoe een aparte procedure worden gestart.
6. Wij bestrijden dat de bouw van deze woningen in strijd zou zijn met de Verordening ruimte. Volgens de verordening Ruimte ligt het perceel in het 'gemengd landelijk gebied' en heeft het de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Artikel 8 van de verordening geeft aan dat ter plaatse van deze aanduiding

onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden. Deze voorwaarden zijn kortgezegd dat de ontwikkeling aan moeten sluiten bij het bestaand stedelijk gebied en dat bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening moet worden gehouden met aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied. Aan de eerste voorwaarde wordt voldaan, aangezien de ontwikkeling is gelegen tegen de bestaande bebouwing aan de Bosscheweg (het stedelijk gebied). Aan de tweede voorwaarde wordt voldaan door de ontwikkeling goed in te passen. Ten behoeve van deze inpassing is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan). De landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd door het maken van een groene zoom met opgaand groen aan de noord-zuid en oost- en westrand van het plangebied. Hiervoor is een strook met de aanduiding 'landschapswaarden' in het bestemmingsplan opgenomen. Deze gronden mogen niet worden bebouwd. Wij merken hierbij op dat de gronden niet behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur of groenblauwe mantel en geen bijzondere cultuurhistorische of landschappelijke waarde hebben. Daarnaast heeft de initiatiefnemer met de gemeente een overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat er een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap plaats moet vinden ter hoogte van 20% van de waardevermeerdering van de grond. Deze verplichting is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Op 21 juli 2015 heeft de Provincie Noord-Brabant in het kader van het vooroverleg schriftelijk bevestigd, dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen op dit bestemmingsplan. Dit is gemeld in paragraaf 9.2 van de toelichting.

7. Zoals hiervoor bij punt 6 reeds is gemeld is ten behoeve van de inpassing van het plan in het omliggende gebied een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat rekening houdt met de waarden in het gebied. Daarnaast is in paragraaf 5.11 de invloed van de ontwikkeling getoetst op de natuurwaarden van de omliggende gebieden, waaronder Natura 2000, Ecologische hoofdstructuur en Groenblauwe mantel. Zoals hiervoor bij punt 2 en 3 reeds is gemeld zijn wij van mening dat het plan voldoende rekening houdt met de belangen van reclamant, gezien de afstand van het bouwvlak tot het naastgelegen perceel en de beperkte hoogte (goothoogte 4,5 meter en bouwhoogte 10 meter) die binnen het bouwvlak mogelijk is. Daarbij wordt rekening gehouden met een zone van 5 meter naast het perceel van reclamant, waar enkel landschappelijke inpassing plaats mag vinden, waardoor een natuurlijke buffer tussen het perceel van reclamant en de nieuwe woningen wordt gecreëerd.
8. Zoals hiervoor reeds is vermeld mag is een bebouwingsvrije zone van 5 meter naast het perceel van reclamant in het bestemmingsplan opgenomen. Tussen deze zone en het bouwvlak mogen enkel aan- en bijgebouwen worden opgericht in 1 bouwlaag met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4,5 meter.
9. De woningen hebben ieder afzonderlijk een eigen ontsluiting. Ten behoeve van deze ontsluiting zal (per 1 of 2 woningen) een duiker over de bestaande sloot worden gerealiseerd. Er komt dus geen gezamenlijke ontsluiting. Het aantal verkeersbewegingen dat door deze 5 woningen wordt gegenereerd ligt tussen de 7,8 en 8,6 verkeersbewegingen per woning per etmaal (kengetallen CROW). De toename van het aantal verkeersbewegingen, maximaal 43 per dag, kan naar onze mening gemakkelijk over de Streepstraat, zeker gezien de huidige verkeersintensiteit van deze straat, naar de Bosscheweg worden afgewikkeld.
10. Zoals in hoofdstuk 8 van de toelichting op het bestemmingsplan is vermeld, heeft de initiatiefnemer een marktonderzoek laten verrichten om de vraag naar bouwkvavels op deze locatie te bepalen. Op grond van dit marktonderzoek heeft de initiatiefnemer geconcludeerd dat er voldoende redenen zijn om aan te nemen dat er voldoende marktvraag is naar deze bouwkvavels c.q. woningen. De gemeente dient te toetsen of naar verwachting binnen de planperiode van het bestemmingsplan, de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt ook daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd. Op basis van de conclusies van het door de initiatiefnemer verrichte marktonderzoek zien wij van mening dat er geen aanleiding is hieraan te twijfelen.
11. Indien reclamant van oordeel is dat de waarde van zijn woning zal dalen als gevolg van deze bestemmingsplanprocedure, is het mogelijk om de gemeente te verzoeken om een tegemoetkoming in (plan)schade. Een dergelijk verzoek kan niet eerder worden ingediend dan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Wij zijn van mening dat, voor zover dit verzoek zal leiden tot uitkering van planschade, dit niet een zodanig groot bedrag aan schade zal zijn, dat deze ontwikkeling niet meer haalbaar zou zijn. Wij nemen daarbij in overweging dat de vigerende bestemming van het perceel reeds 'wonen' is en dat de bouwvoorschriften voldoende rekening houden met het woon- en leefklimaat van reclamant.
12. De populieren die zijn gesitueerd op het perceel van reclamant zijn eigendom van reclamant en daarmee ook

zijn verantwoording. Voor zover er risico zou bestaan op het omwaaien van deze bomen is dit het risico van reclamant en dient hij gepaste maatregelen te nemen dit te trachten te voorkomen. Het doet daarbij niet ter zake of het naastgelegen perceel in gebruik is als landbouwgrond of dat hierop wordt gewoond.

## **CONCLUSIE**

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan, in die zin dat de 'onderbouwing spuitzone' wordt toegevoegd aan de bijlagen bij toelichting. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Ambtelijk wordt, naar aanleiding van opmerkingen van Waterschap de Dommel, de toelichting als volgt gewijzigd:

Paragraaf 6.1, 2<sup>e</sup> alinea: 6 woningen wordt veranderd in 5 woningen;

Paragraaf 6.1, 3<sup>e</sup> alinea: terreinhoogte van ongeveer 12,50 + NAP wordt veranderd in terreinhoogte van ongeveer 12,20 + NAP.