

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan 'Theresia-Loven-Besterd 2016, 8^e herziening (Enschotsestraat 250)' en de omgevingsvergunning met kenmerk WABO-2020-05371.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Theresia-Loven-Besterd 2016, 8^e herziening (Enschotsestraat 250)' en de ontwerp omgevingsvergunning (WABO-2020-05371) hebben van maandag 11 oktober 2021 tot en met 22 november 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder. Bij de gemeente zijn gedurende de periode van tervisielegging 12 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen 1, 2 en 4 t/m 12 zijn tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk. De zienswijzen onder 3 is eerst al pro forma zienswijzen ingediend en is daarna binnen de door ons gestelde termijn van twee weken aangevuld. Ook deze zienswijze is tijdig ingekomen en ontvankelijk.

Hierna volgt een zakelijke, puntsgewijze 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.

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

Zienswijze 1: Eigenaar woning Madeliefstraat 13 (woonachtig Grevelingen te Kaatsheuvel)

1.	<i>Zienswijze - privaatrecht</i>	De muur aan de noordwand van het bestaande bedrijfspand is de draagmuur waaraan het dak van de berging van Madeliefstraat 13 is bevestigd en tevens de achterwand van de bergzolder in de berging. Sloop van deze muur levert in zoverre een privaatrechtelijke belemmering op voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Uitvoering van het bestemmingsplan (sloop en nieuwbouw) zou immers impliceren dat het eigendom wordt aangetast en daarop inbreuk wordt gemaakt.
	<i>Reactie gemeente</i>	Privaatrechtelijke belemmeringen kunnen in de weg staan aan de vaststelling en uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Deze belemmeringen moeten dan wel van een evident karakter zijn, omdat in principe niet de bestuursrechter maar de burgerlijke rechter bevoegd is om te oordelen over privaatrechtelijke aangelegenheden. Een privaatrechtelijke belemmering is pas evident als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat een ontwikkeling voorzien is op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daarin niet berust en niet hoeft te berusten. Wij stellen vast, dat in dit geval geen sprake van is een evident belemmering. De muur waarnaar reclamant verwijst is in eigendom van de ontwikkelaar. Reclamant, of diens rechtsvoorganger, heeft in het verleden aan deze muur het dak van de in de achtertuin aanwezige bebouwing vastgemaakt. Los van de vraag of reclamant met recht aanspraak kan doen op het behoud van deze inbalking, kan door middel van bouwkundige aanpassingen de bestaande situatie worden gehandhaafd. De ontwikkelaar heeft ook haar bereidheid uitgesproken om in goed overleg met reclamant de bestaande situatie te handhaven. De ontwikkelaar zal dit in het verdere verloop van de planontwikkeling gaan organiseren.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Er is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. De ontwikkelaar heeft haar bereidheid uitgesproken om in goed overleg met reclamant de bestaande situatie te handhaven.</i>
2.	<i>Zienswijze - geluid</i>	Gevraagd wordt wat de reden is om de grenswaarde voor geluid te verhogen. Is er daarnaast rekening gehouden met geluidsoverlast van eventueel te plaatsen airco's/warmtepompen en zo nee, kan worden gewaarborgd dat deze voorzieningen uitsluitend in pandig worden geplaatst dan wel geluidsarm.
	<i>Reactie gemeente</i>	<i>Hogere waarde</i> Voor de oprichting van nieuwe woningen gelegen binnen een door de Wet geluidhinder aangewezen geluidzones moet getoetst worden aan de normen zoals gesteld in deze wet. Het bouwplan is gelegen in de geluidzone van verschillende gezoneerde wegen en de spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch/Eindhoven. Daardoor is een akoestisch

		onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt dat enkel de wettelijke voorkeurgrenswaarde voor railverkeer van 55 dB wordt overschreden. Vervolgens is beoordeeld of er doelmatige bron- en overdrachtsmaatregelen te treffen zijn om de geluidbelasting terug te brengen tot aan de wettelijke voorkeurgrenswaarde. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er geen doelmatige maatregelen te treffen zijn. Voor die situatie dat niet voldaan kan worden aan de wettelijke voorkeurgrenswaarde van 55 dB en er geen doelmatige maatregelen te treffen zijn om de geluidbelasting terug te brengen tot aan de wettelijke voorkeurgrenswaarde van 55 dB, biedt de Wet geluidhinder het bevoegd gezag de mogelijkheid om hogere grenswaarden vast te stellen en hiermee de woningen akoestisch mogelijk te maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt en zijn er hogere grenswaarden gesteld voor railverkeer. <i>Airco's/ warmtepompen</i> De woningen in het gebied zijn voorzien van een warmte terugwinsysteem en warmtepompen. Per 1 april 2021 gelden er nieuwe geluidseisen aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking (artikel 3.8 Bouwbesluit 2012). Het gaat hierbij om warmtepompen en airco's die worden toegepast bij woningen en woongebouwen. Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. Om aan deze geluidsnorm te voldoen moet of de installatie op voldoende afstand worden geplaatst of moet de installatie zodanig worden afgeschermd of moet de installatie worden voorzien van een omkasting. Omdat de aanvraag omgevingsvergunning in december 2020 is ingediend, zijn deze nieuwe regels niet van toepassing op de beoordeling van de aanvraag en is er geen toetsingscriterium. Voor reclamant zijn de woningen in Blok F bepalend. Deze woningen liggen op circa 10 m¹ afstand van de perceelsgrens en op circa 25 m¹ van de woning van reclamant. Wij zijn van mening dat op een dergelijke afstand het geluidsniveau niet van dien aard zal zijn dat in het licht van de nieuwe eisen hier niet aan voldaan zal worden. Ten overvloede hebben wij de ontwikkelaar gevraagd om voor deze specifieke locatie een berekening te laten met toepassing van de nieuwe eisen. Hieruit volgt dat het geluidniveau onder de norm van artikel 3.8 Bouwbesluit 2012 blijft. Voor de toekomst geldt dat nieuwe voorzieningen moeten voldoen aan het de nieuwe geluidseisen.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Er zal geen sprake zijn van een onevenredige geluidhinder als gevolg van de te plaatsen warmtepompen etc. De reden waarom een hogere waarde wordt vastgesteld heeft te maken met het railverkeer.</i>
3.	<i>Zienswijze - privacy</i>	De woontoren van acht verdiepingen levert een inbreuk op de privacy op. Er moet aandacht worden geschonken aan de situering van balkons en uitzichtgevende ramen.
	<i>Reactie gemeente</i>	Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen. Er is daarom geen aanspraak op hetzelfde uitzicht, hetzelfde woongenot/privacy. Een bestemmingsplan heeft een goede ruimtelijke ordening tot doel. Deze wordt verkregen door het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk. Bij de beantwoording van de vraag of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd wordt het volgende opgemerkt. De druk op de bestaande ruimte is groot en blijft groot. Het is derhalve van groot belang om zuinig met de resterende ruimte om te gaan en optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden om de bestaande ruimte beter te benutten. Bovendien zal elke verandering van een bestaande situatie invloed kunnen hebben op het woongenot. Uitgangspunt voor onderhavig plangebied is dat het woongenot van reclamant niet in

		onredelijke mate wordt aangetast. Daarbij komt dat woongenot altijd een subjectieve aangelegenheid betreft: wat de een als aanvaardbaar ervaart, kan bij een ander weerstand oproepen. Reclamant kan dan ook geen aanspraak maken op een blijvende ongewijzigde situatie. De zienswijze van reclamant richt zich op de hogere gelegen verdiepingen in Blok A. Bij de beoordeling van de zienswijze is van belang dat op basis van het geldende bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016 tot in de perceelsgrens bedrijfsbebouwing mag worden opgericht tot een bouwhoogte van 10 meter. Met het vervallen van deze bedrijfsmatige functie vervalt de daaraan gekoppelde overlast. Er is veel aandacht geschonken aan de oriëntatie van de woningen in Blok A. De balkons van de hogere verdiepingen van de toren (lagen 5 t/m 8) zijn gericht op het (noord-)oosten. De afstand van deze buitenruimtes tot woning van reclamant is royaal (circa 40 m¹). Bovendien is de blik vanuit de hogere appartementen eerder gericht op de horizon dan richting de grond en de omliggende woningen. Er is sprake van een stedelijke omgeving. In een dergelijke omgeving is het niet ongebruikelijk dat de afstand tussen het in het bestemmingsplan voorziene bouwvlak en de omliggende woningen relatief klein is. Enig verlies van privacy ten gevolge van het plan is daarbij niet uit te sluiten. In een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) van 27 oktober 2021¹ kon de Afdeling zich voorstellen dat appellanten de aantasting van hun privacy ongewenst vonden, maar was de Afdeling van mening dat de raad zich bij de afweging van de betrokken belangen in redelijkheid op het standpunt had kunnen stellen dat deze aantasting van privacy niet onaanvaardbaar was. In de betreffende situatie (stedelijk gebied) lagen de nieuwe woningen op een afstand van 15 tot 40 m¹ van de omliggende bestaande woningbouw.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Er is sprake van een stedelijke omgeving waarbij op basis van het geldende bestemmingsplan al diverse bedrijfsbebouwing tot 10 meter hoog toegestaan was. De inbreuk op de privacy is niet onaanvaardbaar.</i>

Zienswijze 2: Eigenaar woning Enschtsestraat 204

1.	<i>Zienswijze - omgevingsdialoog</i>	De (onderlinge) verhouding in de tijdens de omgevingsdialoog gepresenteerde schets tussen de bestaande bebouwing en die van de beoogde nieuwbouw lijkt onjuist. Door de manier waarop de schets gemaakt is lijkt de nieuwbouw lager t.o.v. de bestaande bebouwing dan dat die bij realisatie daadwerkelijk wordt. De bestaande parkeerplaatsen aan de voorkant in de Enschtsestraat zijn onjuist als groenstroken geschetst, daar zijn bestaande parkeerplaatsen. Deze dienen intact gelaten te worden.
	<i>Reactie gemeente</i>	Op 2 maart 2021 was er een webinar. Tijdens deze webinar heeft de ontwikkelaar samen met de architect en de gemeentelijk stedenbouwkundig een presentatie van de plannen gegeven. Deze presentatie is gevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Dat de gepresenteerde schetsen van de ontwikkeling een vertekend beeld geven van de situatie valt naar onze mening niet op te maken als we een vergelijking maken tussen hetgeen gepresenteerd is en het daadwerkelijke bouwplan zoals dit ter inzage heeft gelegen. Voor reclamant is met name Blok F (appartementen) bepalend. Uit de gepresenteerde schets volgt dat Blok F uit vier bouwlagen bestaat. Het bouwplan gaat ook uit van vier bouwlagen. In de schets zoals gepresenteerd tijdens de dialoog is aan de voorzijde van de woning van reclamant een groenstrook ingetekend. Dit is inderdaad niet zoals het feitelijk is. Hier zijn parkeervakken. Deze blijven ook gehandhaafd.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. De tijdens de gepresenteerde schets tijdens de omgevingsdialoog gaf een goed beeld weer van het bouwplan. De parkeervakken</i>

¹ ECLI:NL:RVS:2021:2377

		<i>aan de voorzijde van de woningen van reclamant blijven gehandhaafd.</i>
2.	<i>Zienswijze – privacy/stedenbouw/ zonlicht</i>	De woontoren van acht verdiepingen is te dominant voor deze plek in de woonwijk en leidt tot inbreuk op de privacy en verminderde zonlichttoetreding. Een woontoren van vijf verdiepingen hoog zou meer passend zijn.
	<i>Reactie gemeente</i>	Of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen aan de hand van de diverse thema's die in dit ruimtelijke traject aan de orde zijn. Zie hiervoor de algemene overweging zoals opgenomen onder de beantwoording van zienswijze 1.3. De woontoren (Blok A) is goed ingepast in het stedelijk weefsel. Zo staat aan de overzijde van de Enschootsestraat een woningbouwcomplex met vier bouwlagen. De nieuwe woontoren markeert de entree van het Spaendonck terrein vanaf de Enschootsestraat en markeert tevens de relatie met het Seringenhof aan de overzijde van de Enschootsestraat. De hoogte van de toren bedraagt volgens het bestemmingsplan 25 meter. In het hoogbouwbeleid onderscheidt Tilburg verschillende categorieën: torens die worden ingepast in het stedelijk weefsel (circa 30 a 50 meter), torens die een belangrijk gebied markeren (circa 70 meter) en torens die voor de stad als geheel van belang zijn (100 meter of meer). De toren in dit project is ongeveer 25 meter hoog. Daarmee valt hij in de laagste categorie (inpassen in stedelijk weefsel). Daaraan is architectonisch uiting gegeven door hem als massa en in zijn verschijningsvorm onderdeel te maken van het bouwblok. Er is onderzoek gedaan naar de schaduwwerking van de nieuwe bebouwing. Dit onderzoek is gevoegd aan het bestemmingsplan. Bij de beoordeling moet rekening worden gehouden met het feit dat op basis van het geldende bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016 tot in de perceelsgrens bedrijfsbebouwing mag worden opgericht tot een hoogte van 10 meter. De hoogbouw aan de Enschootsestraat ligt aan de noordzijde en in de centrale as van het plangebied. Uit de bezonningsdiagrammen blijkt dat de schaduwwerking van de hoogbouw het grootste deel van de dag in het park (Seringenhof) en op eigen terrein is gelegen. Alleen in de ochtenduren in het voorjaar en het najaar valt er extra schaduw op het appartementenblok Park de Horion 1 t/m14. Aangezien deze gevels de gehele middag in de zon zijn gelegen, hebben deze woningen nog voldoende zonuren en heeft de hoogbouw geen onaanvaardbare invloed op het woon- en leefklimaat. Op basis van bovenstaande zijn wij van mening dat van onevenredige hinder geen sprake is.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Het project is stedenbouwkundig inpasbaar, er is geen onaanvaardbare inbreuk op de privacy en er is geen onaanvaardbare overlast wat betreft schaduwwerking.</i>
3.	<i>Zienswijze – privacy/stedenbouw/ zonlicht -</i>	De vier bouwlagen naast Enschootsestraat 204 is ook te hoog en sluit niet aan op de bestaande bebouwing. Het ruimtelijk gevoel aan de achterzijde van de woning verdwijnt en er is sprake van een verminderde zonlichttoetreding. Ook is er sprake van een inbreuk op de privacy.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wat betreft de inpassing van de hoogbouw in de omgeving zij verwezen naar de beantwoording van de vorige zienswijze. Bij de beoordeling is verder van belang dat op basis van het geldende bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016 tot in de perceelsgrens bedrijfsbebouwing mag worden opgericht tot een bouwhoogte van 10 meter. De bebouwing in Blok F bereikt een hoogte van 12,50 meter. Naar onze mening is dat het verschil in hoogte niet dermate dat hierdoor de stedenbouwkundige opzet niet passend geacht kan worden. Er is verder rekening gehouden met de aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande woning. De woning Enschootsestraat 204 is circa 9 meter diep. De aangrenzende nieuwe woningen zijn ongeveer 10 meter diep. Boven de onderdoorgang in Blok F is een woning opgenomen. Bezien vanuit de naastgelegen bestaande woningen is deze woning het meest privacygevoelig in

		deze situatie. Bij de planuitvoering heeft deze woning daarom een balkon op enige afstand van de direct naastgelegen woning gekregen. De woning van reclamant ligt op circa 15 meter afstand van deze woning. Wat betreft deze afstand willen wij verwijzen naar de eerder aangehaalde uitspraak van de Afdeling waarin op een dergelijke afstand de inbreuk op de privacy niet onaanvaardbaar is. De appartementen in Blok F hebben in het bouwplan buitenruimtes aan de zuidwestzijde en zodoende nauwelijks invloed op de privacy van de naburig gelegen percelen waaronder het perceel van reclamant. Er is onderzoek gedaan naar de schaduwwerking van de nieuwe bebouwing. Dit onderzoek is gevoegd aan het bestemmingsplan. Bij de beoordeling moet rekening worden gehouden met het feit dat op basis van het geldende bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016 tot in de perceelsgrens bedrijfsbebouwing mag worden opgericht tot een hoogte van 10 meter. De nieuwe bebouwing direct ten westen van de woning aan de Enschootsestraat 198 t/m 208 ligt verder van de perceelsgrens af en mag, met uitzondering van daar waar een hoogte van 13 m¹ wordt bereikt, tevens een maximale bouwhoogte bereiken van 10 m¹. Voorts is er gelet op de oriëntatie van de woningen t.o.v. het plangebied alleen in de late middag sprake van schaduwwerking. Op basis van bovenstaande zijn wij van mening dat van onevenredige hinder geen sprake is.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Het project is stedenbouwkundig inpasbaar, er is geen onaanvaardbare inbreuk op de privacy en er is geen onaanvaardbare overlast wat betreft schaduwwerking.</i>
4.	<i>Zienswijze – cumulatieve schade-factoren</i>	Er sprake van een opeenstapeling van beperkingen die alles bij elkaar veel te veel zijn om te kunnen accepteren.
	<i>Reactie gemeente</i>	Of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen aan de hand van de diverse thema's die in dit ruimtelijke traject aan de orde zijn. Uit de beoordeling van deze verschillende thema's blijkt dat de nieuwe woningbouwontwikkeling in verhouding tot de op dit moment geldende bedrijfsbestemming wenselijk en passend is binnen de bestaande woonomgeving. Zie hiervoor ook de algemene overweging zoals opgenomen onder de beantwoording van zienswijze 1.3. Wat mogelijk een rol speelt bij het beleven van de feitelijke situatie is dat de huidige locatie al geruime tijd niet meer bedrijfsmatig in gebruik was. Op basis van het geldende bestemmingsplan had dit echter wel mogelijk geweest.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Er heeft een afweging plaatsgevonden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</i>
5.	<i>Zienswijze – bestemming parkeerplaatsen</i>	De nieuwe parkeerplaatsen en nieuwe groenvoorziening achter de woning zijn nu tot wonen bestemd maar moeten tot parkeren en of groen bestemd worden. Er mag niet gewoond worden.
	<i>Reactie gemeente</i>	Parkeren is toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. Door de gronden de bestemming 'Wonen' mee te geven, is duidelijk dat deze gronden bestemd zijn voor het parkeren ten dienste van deze ontwikkeling. Als we de gronden een verkeersbestemming zouden geven, impliceert dit dat de gronden openbaar toegankelijk zijn wat niet wenselijk is. Omdat er geen bouwvlak op de gronden is opgenomen, kan er niet gewoond worden. We bestemmen de gronden ook tot 'Wonen' zodat voldaan kan worden aan de parkeerregeling zoals die in de regels is opgenomen in artikel 15.3.1.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Door de gronden de bestemming 'Wonen' mee te geven, is duidelijk dat deze gronden bestemd zijn voor het parkeren ten dienste van deze ontwikkeling en wordt voldaan aan de regels.</i>
6.	<i>Zienswijze -</i>	De (scheidings-)muur die op de scheidingslijn staat van de percelen gelegen aan

	<i>privaatrecht</i>	de Enschootsestraat en het nieuw te realiseren parkeerterrein/groenvoorziening (de muur waartegen de garageboxen zijn gebouwd), is een gemeenschappelijke muur. Er wordt door reclamant geen toestemming gegeven om deze muur te verwijderen en of te vervangen voor iets anders van mindere kwaliteit. Reclamant zou graag een aansluitende garage of schuur kopen van het consortium.
	<i>Reactie gemeente</i>	Privaatrechtelijke belemmeringen kunnen in de weg staan aan de vaststelling en uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Deze belemmeringen moeten dan wel van een evident karakter zijn, omdat in principe niet de bestuursrechter maar de burgerlijke rechter bevoegd is om te oordelen over privaatrechtelijke aangelegenheden. Een privaatrechtelijke belemmering is pas evident als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat een ontwikkeling voorzien is op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daarin niet berust en niet hoeft te berusten. Wat betreft de door reclamant aangehaalde scheidingsmuur willen wij het volgende opmerken. De tuin bij de woning van reclamant grenst niet direct aan het plangebied. Tussen de tuin en de ontwikkeling ligt een (mandelige) achterom. Deze achterom grenst aan garageboxen die op het terrein van de ontwikkelaar liggen. Deze garageboxen liggen op de grond van de ontwikkelaar. Los van het feit dat reclamant geen rechten heeft op de muur van de garageboxen, kan door middel van bouwkundige aanpassingen bij de verdere uitvoering van de plannen zorg worden gedragen voor een goede terreinafscheidingen met de nieuwe parkeervoorzieningen. De ontwikkelaar heeft haar bereidheid uitgesproken om in goed overleg met reclamant te komen tot een goede erfafscheiding op haar eigen terrein. De vraag van reclamant over aankoop van een schuur/garage zullen we doorzetten naar de ontwikkelaar en is verder niet van belang voor deze bestemmingsplanprocedure.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Er is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. De ontwikkelaar heeft haar bereidheid uitgesproken om in goed overleg met reclamant de bestaande situatie te handhaven.</i>
7.	<i>Zienswijze - parkeren</i>	Alle woningen in het beoogde plan dienen minimaal 1 eigen parkeerplaats te krijgen in het plan/op eigen terrein en niet op de openbare weg. Die ruimte op de openbare weg is er al jaren niet meer in deze omgeving. Reclamant voorziet dat mensen die het centrum ingaan daar gaan parkeren.
	<i>Reactie gemeente</i>	In het bestemmingsplan is geborgd dat in voldoende mate parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en voldaan moet worden aan de parkeernormen en rekenmethode zoals neergelegd in de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017'. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning wordt hieraan getoetst en wordt ook beoordeeld of de parkeervoorzieningen beschikbaar en toegankelijk zijn voor de gebruikers van het beoogde bouwplan. In dit concrete geval, waarbij sprake is van gecombineerde procedure en de omgevingsvergunning ook direct ter inzage ligt, is het van belang om vast te stellen dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van de nota. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de parkeernormen en de aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in de nota. Ook is gekeken naar het type woningen. Per saldo ligt de norm op iets meer dan 1 parkeerplaats per woning. Omdat de parkeervraag niet op elk moment van de dag en week hetzelfde is, wordt bij het bepalen van de daadwerkelijke parkeereis gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages. Op basis daarvan wordt de maatgevende parkeereis bepaald op het drukste moment van de week. Voor de woonfunctie, is het maatgevende moment de avond gedurende de werkdag (door de week). Dan zijn de meeste mensen thuis en zijn er ook de meeste bezoekers. Het totale aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor de functies die het

		bestemmingsplan mogelijk maakt bedraagt, gelet op dit maatgevende moment, 120 en is dus minder dan 1 parkeerplaats per woning. Er zijn mogelijkheden om de behoefte naar parkeren te beïnvloeden door het bieden en/of stimuleren van alternatieve vervoerswijzen. Door het bieden van vervoersalternatieven wordt het autobezit en/of het autogebruik beïnvloed, wat zijn effect heeft op de parkeerbehoefte. In dit project wordt gebruik gemaakt van deelauto's die een deel van behoefte opvangen.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Er wordt voldaan aan de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017'.</i>
8.	<i>Zienswijze - planschade</i>	Bij enige verwerping van de zienswijze zal er planologische verslechtering ontstaan, die tot een waardevermindering zal leiden voor de onroerende zaak welke voor rekening en risico komt voor de gemeente Tilburg.
	<i>Reactie gemeente</i>	Indien reclamant van mening is dat er sprake is van waardedaling dan kan, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij het gemeentebestuur. Een dergelijk verzoek zal in dat geval volgens de daarvoor geldende wettelijke procedure en jurisprudentie worden behandeld. Van belang daarbij is dat een vergelijking zal worden gemaakt tussen de planologische maximale mogelijkheden van de elkaar opvolgende bestemmingsplannen. Op basis van het bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016 mogen er nu al bedrijven gevestigd worden en is zelfs detailhandel toegestaan. De inschatting is dan ook dat de omschakeling naar wonen per saldo geen planologisch nadeel met zich zal brengen.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. De wet biedt de mogelijkheid voor reclamant om een aanvraag tegemoetkoming in de schade in te dienen. De inschatting is dat er per saldo geen planologisch nadeel zal ontstaan.</i>

Zienswijze 3: Achmea Rechtsbijstand namens eigenaar woning Enschtsestraat 252

1.	<i>Zienswijze - transformator</i>	Uit de tekeningen bij de omgevingsvergunning blijkt dat direct naast het object van reclamant een transformatorruimte wordt gebouwd. Deze ruimte grenst aan wat thans in gebruik is als slaapkamer van de kinderen. Deze ruimte brengt aantoonbare en vermoedelijke gezondheidsrisico's met zich ten gevolge van de elektromagnetische straling. Dit volgt uit diverse studies en wordt onderkend door o.a. de Gezondheidsraad. Tevens wordt gevreesd voor geluidsoverlast. Opgemerkt wordt dat in eerdere presentaties de transformatorruimte elders getekend zou zijn en dat de ruimte direct naast het object van reclamant nog onbestemd was. Later bleek dat invulling van de ruimte als technische ruimte al voorzien was. Reclamant begrijpt niet dat deze belangrijke informatie is achtergehouden.
	<i>Reactie gemeente</i>	In het kader van het bestemmingsplan is het zaak dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Binnen een woonbestemming past het om (elektrische) voorzieningen te treffen ten dienste van de woonfunctie. Voorts zijn bouwwerken van algemene nut vanuit een goede ruimtelijke ordening passend binnen een woonbestemming. Vervolgens zal op vergunningsniveau beoordeeld worden of voldaan wordt aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. In dit geval ziet dit in de eerste plaats op de ruimte waar de technische installatie zelf geplaatst wordt. Deze dient te voldoen aan het bouwbesluit. De installatie aan zich valt niet onder die toets, maar zal uiteindelijk zelf ook aan het Bouwbesluit dienen te voldoen. Of daaraan voldaan wordt, kan eventueel door de gemeente handhavend worden opgetreden. Van belang is verder om te vermelden dat het bouwen van een transformatorhuisje op grond van artikel 2.18 Bijlage II Besluit omgevingsrecht vergunningsvrij is mits niet hoger dan 3 meter en de bruto-oppervlakte niet meer dan 15 vierkante meter bedraagt. Van belang is wel dat het gebruik niet strijdig mag zijn met het

bestemmingsplan. Dit is hier niet het geval.

De zienswijze van reclamant raakt een meer fundamentele discussie over het toestaan van nutsvoorziening binnen bestemmingen waar mensen langdurig verblijven.

De Minister van Economische Zaken en Klimaat (EZK) heeft in maart/april 2021 per brief aan de Tweede Kamer gemeld wat de stand van zaken is in het proces om te komen tot nieuw voorzorgbeleid rond het elektriciteitsnetwerk. De Minister schrijft dat de Tweede Kamer in de loop van 2021 verder zou worden geïnformeerd over de manier waarop zij het voorzorgbeleid willen wijzigen. Het bestaande voorzorgbeleid voor hoogspanningslijnen blijft van toepassing totdat nieuw beleid van kracht wordt. De brief van de Minister begint met een beschrijving van het huidige voorzorgbeleid dat alleen voor bovengrondse hoogspanningslijnen geldt. Dit voorzorgbeleid is in 2018 geëvalueerd, waarna de commissie Verdaas in 2019 een eerste advies uitbracht voor een nieuw voorzorgbeleid. Het advies van de commissie Verdaas is in 2020 verder uitgewerkt door Lysias Advies, in samenwerking met belanghebbenden en kennisinstellingen, waaronder het Kennisplatform EMV. Het advies van Lysias is bedoeld als uitgangspunt voor vervolgacties en ter voorbereiding op de vaststelling van nieuw voorzorgbeleid. Het nieuwe voorzorgbeleid dat Lysias Advies voorstelt, bestaat in hoofdlijnen uit twee onderdelen, namelijk 'bronmaatregelen' en 'maatregelen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen'.

- 1) Bronmaatregelen. Deze zijn gericht op het technisch beperken van de sterkte van magneetvelden, zowel voor bestaande situaties 'op natuurlijke momenten van aanpassing en reconstructie', als bij nieuwe ontwikkelingen.
- 2) Maatregelen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze zijn gericht op het "zo veel als redelijkerwijs mogelijk is" creëren van afstand tussen onderdelen van het elektriciteitsnetwerk en nieuwe bestemmingen waarin kinderen onder de 15 jaar langdurig verblijven (woningen, scholen, kinderdagverblijven en crèches).

Het RIVM heeft in 2009 indicatieve metingen van de sterkten van magneetvelden bij transformatorhuisjes uitgevoerd. Daarin staat dat het magneetveld van de zes onderzochte transformatorhuisjes op 1,5 tot 4 m afstand lager dan 0,4 microtesla was. Indien de woning dus meer dan 1,5 tot 4 meter van het transformatorhuisje staat, zal de jaargemiddelde magnetische veldsterkte in de woning lager zijn dan 0,4 microtesla. Dit is de waarde die de Gezondheidsraad in zijn advies hanteert. Onder die waarde is er waarschijnlijk geen sprake van een verhoogd risico op leukemie door langdurige blootstelling aan magneetvelden.

Na de kamerbrief in maart/april 2021 is er geen informatie meer gekomen. Gezien er geen uitbreiding van het voorzorgbeleid is vastgesteld is er dus geen grond waarop verplicht wordt om rekening te houden met magneetvelden bij transformatorhuisjes. Echter geeft de beschikbare informatie wel aan dat er op korte termijn naar alle waarschijnlijkheid een uitbreiding van het voorzorgbeleid zal komen voor uitbreiding van het beleid naar de overige delen van het elektriciteitsnet. Mede in het licht van de Omgevingswet waarin het doel is het bereiken van een balans tussen een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, gaan we daarom nu alvast anticiperen op deze uitbreiding van het voorzorgbeleid. Dit doen we in dit specifieke geval door in de regels op te nemen dat we in het kader van gezondheid nadere eisen kunnen stellen aan de situering van bouwwerken van algemeen nut welke een magnetisch of elektrisch veld met zich brengen. Een nadere eis is geen verplichting maar een bevoegdheid. Op die manier kan op projectniveau bekeken worden wat nodig is. Op het niveau van de omgevingsvergunning kan vervolgens bekeken worden wat de

		afstand moet zijn. Het kan namelijk zo zijn dat door het toepassen van maatregelen aan de ruimte waar de transformator staat de afstand maar 1,50 m behoeft te zijn. In dit concrete geval heeft de ontwikkelaar een alternatieve locatie gevonden voor de transformator. Het stellen van een nadere eis is hier niet meer noodzakelijk. De transformator zal in de plaats van een berging komen in Blok B. De vrijkomende locatie in Blok A wordt ingericht als berging.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is gegrond. De toelichting bij het bestemmingsplan zal worden aangevuld voor wat betreft het voorzorgsbeleid en in de regels bij de bestemming 'Wonen-Gestapeld' zal een nadere eis worden opgenomen.</i>
2.	<i>Zienswijze - bouwverordening</i>	In de omgevingsvergunning is overwogen dat toetsing aan de bouwverordening niet hoeft plaats te vinden. Het is onduidelijk waarom deze toetsing buiten beschouwing blijft, gelet op het bepaalde in artikel 2.10 lid 1 sub b Wabo.
	<i>Reactie gemeente</i>	De betreffende passage in de omgevingsvergunning ziet op de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening. Deze zijn met de wijziging van de Woningwet in 2014 (Reparatiewet BZK 2014) komen te vervallen. Voorheen zouden deze stedenbouwkundige voorschriften gelden indien er geen bestemmingsplan was, of aanvullend op een globaal bestemmingsplan. In juli 2018 verliep de overgangsperiode, vanaf dat moment horen alle stedenbouwkundige voorschriften in een bestemmingsplan. De Woningwet stuurt de bouwverordening aan, maar dus niet meer op de stedenbouwkundige voorschriften maar voornamelijk op welstand en bodem. Dat is de reden voor het opnemen van de betreffende passage in de omgevingsvergunning
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Opname van de passage heeft te maken met het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening.</i>
3.	<i>Zienswijze – privacy / stedenbouw</i>	Het is in het belang van reclamant dat niet meer dan drie woonlagen worden gerealiseerd, gelet op de inbreuk op de privacy en overlast. Bovendien past de geplande woontoren van acht verdiepingen en de overige bebouwing van vier woonlagen niet in het straatbeeld en de bestaande bebouwing in de wijk gelegen tussen de Enschootsestraat en het spoor.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wat betreft de algemene overweging omtrent het veranderen van de situatie in de omgeving verwijzen wij naar de passage onder zienswijze 1.3. Meer specifiek kan het volgende worden opgemerkt. Zowel de vierlaagse bebouwing als de woontoren zijn goed ingepast in het stedelijk weefsel. Ook aan de overzijde van de Enschootsestraat staat een woningbouw complex met vier bouwlagen. De oriëntatie van de nabijgelegen nieuwe woningen is op het noordwesten c.q. de Enschootsestraat en niet op de achterzijde. Daarmee is invloed op de privacy van Enschootsestraat 252 minimaal. Er wordt bovendien onderzocht of een extra scheiding tussen de galerij ontsluiting van de nieuwe woningen en Enschootsestraat 252 kan worden ontworpen om eventuele overlast voor en uitzicht op nr. 252 te voorkomen. De woontoren markeert de entree van het Spaendonck terrein vanaf de Enschootsestraat en markeert tevens de relatie met het Seringenhof aan de overzijde van de Enschootsestraat. De hoogte van de toren bedraagt volgens het bestemmingsplan 25 meter. In het hoogbouwbeleid onderscheidt Tilburg verschillende categorieën: torens die worden ingepast in het stedelijk weefsel (circa 30 a 50 meter), torens die een belangrijk gebied markeren (circa 70 meter) en torens die voor de stad als geheel van belang zijn (100 meter of meer). De toren in dit project is ongeveer 25 meter hoog. Daarmee valt hij in de laagste categorie (inpassen in stedelijk weefsel). Daaraan is architectonisch uiting gegeven door de toren als massa en in zijn verschijningsvorm onderdeel te maken van het bouwblok. De woontoren komt op meer dan 50 meter van Enschootsestraat 252 te staan. De toren heeft acht bouwlagen, waarvan de hogere lagen (5 t/m 8) volgens het bouwplan zijn georiënteerd op het (noord-)oosten. Daarmee is de invloed op de woonkwaliteit van Enschootsestraat 252 verwaarloosbaar.

		Van belang is verder te vermelden dat de trap die direct grenst aan de woning van reclamant, een brandtrap is en niet de hoofdontsluiting van de galerij. De trap is vanaf de parkeerplaats niet toegankelijk. Op tekening staat aangegeven dat het hekwerk dat de trap afschermt niet manipuleerbaar is van buitenaf. Oftewel, personen kunnen alleen van boven naar beneden lopen. De trappenhal is uitgevoerd in de vorm van een hekwerk/roosters zo volgt uit de bij de omgevingsvergunning behorende tekeningen. Deze uitvoering is onderdeel geweest van de gesprekken die de ontwikkelaar met reclamant heeft gevoerd.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Het project is stedenbouwkundig inpasbaar en er is geen onaanvaardbare inbreuk op de privacy.</i>
4.	<i>Zienswijze - privacy</i>	Met het ontwerpbestemmingsplan is de functieaanduiding van het plangebied gewijzigd van bedrijf naar wonen. Daarnaast is de maximale bouwhoogte ter hoogte van Blok A verhoogd van 10 meter naar 13 meter. Het is met name de extra bouwlaag die ervoor zorgt dat direct zicht ontstaat op de woning van reclamant. Dit geldt ook voor de negatieve impact door het zicht vanuit blok B op de woning en dakterras. Met de bestemmingswijziging wordt de privacy aanzienlijk beperkt. Enerzijds doordat bewoning mogelijk wordt gemaakt en anderzijds omdat direct zicht ontstaat op het dakterras, de patio, de logeerkamer en de slaapkamer op de tweede verdieping. In de omgevingsvergunning is een erfafscheiding van 10 meter vergund. Hiermee wordt onterecht de indruk gewekt dat tegemoet is gekomen aan de bezwaren van reclamant. Voor cliënt is het van belang dat de erfafscheiding wordt uitgevoerd met dicht materiaal, zoals metselwerk of melkglas.
	<i>Reactie gemeente</i>	Blok A is met vier bouwlagen één laag hoger dan Enschtsestraat 252. De nieuwe woningen in Blok A hebben een oriëntatie op de Enschtsestraat en ontsluitingen aan de achterzijde. Daarmee is er geen langdurig en rechtstreeks onderling zicht. Er wordt onderzocht of een extra scheiding tussen de galerij ontsluiting van de nieuwe woningen en Enschtsestraat 252 kan worden ontworpen om eventuele overlast voor en uitzicht op nr. 252 te voorkomen. Er wordt daarbij gezocht naar een balans; een dergelijk element moet tevens aansluiten bij de architectuur van de nieuwbouw en mag geen dominerend object worden waarvan andere bewoners hinder kunnen ondervinden. Van belang is verder te vermelden dat de trap die direct grenst aan de woning van reclamant, een brandtrap is en niet de hoofdontsluiting van de galerij. De trap is vanaf de parkeerplaats niet toegankelijk. Op tekening staat aangegeven dat het hekwerk dat de trap afschermt niet manipuleerbaar is van buitenaf. Oftewel, personen kunnen alleen van boven naar beneden lopen. De trappenhal is uitgevoerd in de vorm van een hekwerk/roosters zo volgt uit de bij de omgevingsvergunning behorende tekeningen. Deze uitvoering is onderdeel geweest van de gesprekken die de ontwikkelaar met reclamant heeft gevoerd. Blok B komt op een afstand van ongeveer 20 m van Enschtsestraat 252 te staan. Dit is een afstand die in stedelijke situaties wordt geaccepteerd. Zie hiervoor ook de eerder aangehaalde uitspraak van de Afdeling van 27 oktober 2021. Er is hier geen sprake van direct zicht of een voorkant-achterkant situatie. Van beide is hier geen sprake. De betreffende gevel is volgens het bouwplan een zijgevel. De woningen in blok B zijn voornamelijk op het zuiden georiënteerd, dus niet op Enschtsestraat 252.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Het project is stedenbouwkundig inpasbaar en er is geen onaanvaardbare inbreuk op de privacy.</i>
5.	<i>Zienswijze - geluid</i>	De komst van een appartementencomplex bestaande uit 4 woonlagen zorgt onvermijdelijk voor een toename van geluid. Vooral door het open trappenhuis dat direct aan het perceel van reclamant is gesitueerd en in beton wordt uitgevoerd. Daarnaast leidt het gebruik van de galerij door bewoners en bezoek naar verwachting tot geluidsoverlast. Andersom kunnen bewoners van het appartementencomplex last hebben van cliënt als cliënt gebruik maakt van zijn

		dakterras, aangezien het dakterras grenst aan het appartementencomplex. De ontwerp omgevingsvergunning geeft geen feitelijke invulling van de muur, zodat bij cliënt de gegronde vrees bestaat dat de erfafscheiding wordt gerealiseerd op een manier die de overlast niet voorkomt.
	<i>Reactie gemeente</i>	Zoals hiervoor al een paar keer aangehaald ligt de ontwikkeling in een stedelijke omgeving waarbij op basis van het bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016 tot in de perceelsgrens met reclamant een bedrijfsmatige functie was toegestaan tot in milieucategorie 4.1 alsmede detailhandel was toegestaan. In het laatste geval zou er zelfs sprake kunnen zijn van een supermarkt met de nodige geluidsoverlast van dien. De transformatie naar wonen waarbij het gebruik van de galerij geluid met zich kan brengen kan gelet op deze invulling volgens ons niet als een onevenredige inbreuk op het woongenot. Hiervoor is al opgemerkt dat er een extra scheiding tussen de galerij/ontsluiting van de nieuwe woningen en Enschtsestraat 252 wordt ontworpen om eventuele overlast voor reclamant te voorkomen. Wat verder van belang is hier te vermelden is dat wij hebben moet constateren dat het dakterras van reclamant niet vergund is en ook niet vergund kan worden gelet op de ligging ervan buiten het bouwvlak.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. De transformatie van bedrijven naar wonen leidt niet tot een onaanvaardbare inbreuk qua geluid.</i>
6.	<i>Zienswijze - parkeren</i>	Met de plannen gaan 7 openbare parkeerplaatsen in de Enschtsestraat en 12 openbare parkeerplaatsen in de Rozenstraat verloren. Parkeerplaatsen die ook door reclamant worden gebruikt aangezien deze beschikt over een parkeervergunning en niet over een stallingsmogelijkheid op eigen terrein. In de ontwerpvergunning ontbreekt een voorwaarde die ziet op herstel van deze parkeerplaatsen.
	<i>Reactie gemeente</i>	De ontwikkelaar heeft zich verplicht om de bestaande openbare parkeerplaatsen aan de Enschtsestraat en aan de Rozenstraat bij de herinrichting van het openbaar gebied opnieuw aan te leggen. Het is dus niet juist dat de parkeerplaatsen (deels) vervallen. Deze verplichting tot aanleg is opgenomen in de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst. Er is daarom geen reden om hiervoor een voorwaarde op te nemen in de omgevingsvergunning.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. De openbare parkeerplaatsen komen bij herinrichting van het openbaar gebied terug.</i>
7.	<i>Zienswijze – deelauto's</i>	De nota 'Parkeernormen Tilburg 2017' neemt als uitgangspunt dat een nieuwe ontwikkeling de parkeerbehoefte op eigen terrein oplost. Afwijken van dit uitgangspunt is mogelijk, zolang daar met voldoende zekerheid geen parkeeroverlast voor de omgeving uit volgt. De vooronderstelde zekerheid in genoeg parkeergelegenheid is onvoldoende aangetoond met de parkeerbalans. Het principe van deelauto's is voor velen nog onbekend terrein en reclamant vraagt zich sterk af hoe dit in de praktijk wordt vormgegeven en op welke manier toename van de parkeerdruk feitelijk wordt voorkomen. Zeker gelet op de verschillende onderzoeken over deelauto's die aangeven dat de effectiviteit of mate van adaptie sterk afhangt van verschillende factoren. Bovendien hebben de deelauto's geen functie voor bezoek. Hier wordt in de parkeerbalans onterecht aan voorbijgegaan. Het is voor reclamant onduidelijk op welke manier de initiatiefnemer dan wel de gemeente voorkomt dat bezoek gebruik zal maken van de openbare parkeerplaatsen.
	<i>Reactie gemeente</i>	In de hiervoor eerder al aangehaalde nota 'Parkeernorm Tilburg 2017' zijn er mogelijkheden om de behoefte naar parkeren te beïnvloeden door het bieden en/of stimuleren van alternatieve vervoerswijze. "Mobility as a Service" is één van deze mogelijkheden. In de nota staat beschreven dat de initiatiefnemer bij de omgevingsvergunning dient te onderbouwen op welke wijze deze "Mobility as a Service"- concepten worden ingezet en welk verwacht effect dit heeft op de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners.

	In dit concrete geval is van belang dat wij met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst hebben gesloten waarin is opgenomen dat de ontwikkelaar dient te voldaan aan de voornoemde nota. Verder is in de overeenkomst opgenomen dat de ontwikkelaar direct na oplevering van het project (de laatste woning) voor een periode van tenminste 5 jaar parkeerruimte beschikbaar moet hebben voor 6 deelauto's. Als en zolang deze beschikbaarheid voldoende aanwezig is kan worden afgeweken van de nota. De ontwikkelaar is hiertoe een overeenkomst aangegaan met een aanbieder van deelauto's. Op basis van deze overeenkomst is het voor ons mogelijk te handhaven op de beschikbaarheid en toegankelijkheid van de deelauto's. Voor de onderbouwing van het effect van het gebruik van deelauto's is verder van belang dat de locatie in het centrumgebied is gelegen en op relatief korte afstand van zowel het stationsgebied (850 meter, circa 10-15 minuten lopen) alsmede een parkeergarage (500 meter, circa 5 minuten lopen) waar bezoekers eventueel terecht kunnen voor het parkeren van de auto. Dat de aanwezigheid van goede openbare vervoersvoorziening mensen ertoe beweegt om te kiezen voor een mobiliteitsconcept in plaats van een eigen auto volgt uit een door de Technische Universiteit Eindhoven uitgevoerd onderzoek. Dit onderzoek is in opdracht van het CROW opgesteld. Uit dit onderzoek volgt dat 70% van de mensen onder de juiste omstandigheden bereid zijn om bij een verhuizing naar een binnenstedelijke omgeving geen eigen auto mee te brengen. Die omstandigheden zijn: • De nabijheid van een OV-knooppunt • Een goede fietsinfrastructuur • Een hoogwaardig aanbod deelmobiliteit dat tegelijkertijd betaalbaar is. Een hoogwaardig aanbod deelmobiliteit betekent onder andere: niet misgrijpen als je een deelvoertuig nodig hebt, niet ver hoeven te lopen naar het deelvoertuig, makkelijke toegang tot alle deelvoertuigen en keuzemogelijkheden. Als gemeente gaan we hier een actieve rol in nemen zo volgt ook uit het door de raad in november 2021 genomen besluit². Voor de ontwikkeling op het terrein aan de Enschootsestraat 250 is ook van belang dat dit project op het moment van oplevering geheel binnen gereguleerd gebied ligt³ (per juni 2022). Het project komt daarmee op de Parkeren Op Eigen Terreinlijst (POET-lijst) te staan. Dit zal voor zowel de bewoners al de bezoekers gaan gelden. Dit betekent dat bewoners geen parkeervergunning kunnen aanvragen en dat bewoners geen bezoekerspas krijgen waarmee het bezoek goedkoper in het openbaar gebied kunnen parkeren. Bezoekers betalen dan het gewone (dag)tarief. <i>Ambtshalve wijzigingen</i> In zowel de toelichting bij het bestemmingsplan als in de omgevingsvergunning wordt de onderbouwing waarom er voldaan wordt aan het parkeerbeleid van de gemeente verder uitgewerkt. Bovenstaande reactie zal hiervoor als basis dienen. Ook zal de door de ontwikkelaar getekende overeenkomst met de aanbieder van de deelauto's geanonimiseerd worden toegevoegd.
Conclusie	De zienswijze is in zoverre gegrond dat zowel in de toelichting bij het

2

<https://bis.tilburg.nl/upload/Raadsbesluiten/2021/01%20Raadsvoorstel%20Actualisatie%20Beleid%20Parkeren%20en%20Deelmobiliteit.pdf>

3

<https://bis.tilburg.nl/upload/notas/2022/01%20Collegebesluit%20Parkeerregulering%20Groeseind%20Hoefstraat%20en%20Loven%20Besterd.pdf#search=>

		<i>bestemmingsplan als de omgevingsvergunning een nadere onderbouwing wordt opgenomen op welke manier voldaan wordt aan de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017'.</i>
8.	<i>Zienswijze - parkeernorm</i>	Het valt reclamant op dat het beleid van de gemeente en de parkeerbalans uitgaan van een afname in parkeerbehoefte. Zo gaan de parkeernormen van 2017 al uit van een aanzienlijk lagere parkeernorm dan de parkeernormen van 2011. Dit terwijl het Centraal Bureau voor Statistiek en het Centraal Plan Bureau enkel een toename van autobezit sinds 2000 vaststellen.
	<i>Reactie gemeente</i>	Qua hoogte van de parkeernormen volgen wij de kengetallen van het CROW. CROW is een kennisplatform voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer. De kengetallen van CROW zijn algemeen erkend en kunnen worden gebruikt om de parkeerbehoefte bij ruimtelijke ontwikkelingen te bepalen. Indien het CROW in de toekomst op basis van onderzoek constateert dat in zeer sterk stedelijke gebieden het autobezit en autogebruik afneemt, zullen wij daar ons beleid op afstemmen. Vooralsnog is hier niet gebleken en is een dergelijk onderzoek ook niet aan de orde. De constatering is wel dat binnenstedelijk autoluw de norm wordt.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Wij volgen het CROW wat betreft de ontwikkeling rondom parkeren.</i>
9.	<i>Zienswijze – aantal parkeerplaatsen</i>	Reclamant merkt op dat de blokken A, B en C de grootste parkeerbehoefte kennen. Het aantal parkeerplaatsen naast en tegenover blok C is onvoldoende om te voorzien in de behoefte. Mede gelet op het feit dat in de directe omgeving 19 openbare parkeerplaatsen komen te vervallen en er geen garantie is op nieuwe parkeerplaatsen, bestaat bij reclamant de gegronde vrees dat de parkeerdruk aanzienlijk toeneemt en hij niet langer effectief gebruik kan maken van zijn parkeervergunning.
	<i>Reactie gemeente</i>	Onder de beantwoording van zienswijze 6 hebben wij al vastgesteld dat de ontwikkelaar zich ertoe heeft verplicht om de openbare parkeerplaatsen bij de herinrichting van het openbaar gebied opnieuw aan te leggen. Verder is van belang dat de parkeerbehoefte binnen het gehele plangebied opgelost wordt. De drie parkeerkoffers binnen het gebied zijn alleen voor de bewoners beschikbaar en worden afgesloten door een hekwerk. Na oplevering van de ontwikkeling ligt het project geheel binnen gereguleerd gebied en wordt het project op de POET-lijst geplaatst. Het is daarmee niet mogelijk voor bewoners om een parkeervergunning te verkrijgen of bezoekers goedkoper te laten parkeren.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Parkeren vindt op eigen terrein plaats en na oplevering ligt het project binnen gereguleerd gebied.</i>
10.	<i>Zienswijze - omgevingsdialoog</i>	De omgevingsdialoog is niet juist gevoerd. Tijdens de presentatie is naar wat achter bleek onjuiste informatie verstrekt over het gebruik van de ruimte direct naast de woning. Reclamant is niet betrokken bij de gesprekken rondom de afscherming tussen het project en zijn woning en is het verslag niet juist. Het vertrouwen in de wijze waarop initiatiefnemer de omgeving wil betrekken is laag. Reclamant is ook van mening dat de rol van de gemeente in de dialoog onduidelijk is geweest en ziet liever een rol van de gemeente in dit project zoals zij die nemen bij de plannen rondom het Duvelhok.
	<i>Reactie gemeente</i>	Aan de initiatiefnemer van een ontwikkeling vragen wij in aanloop naar de formele procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan, het gesprek aan te gaan met de omgeving. De Richtlijn Omgevingsdialoog geeft informatie over de communicatie en de verschillende manieren van het houden van een omgevingsdialoog die bij diverse ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk is. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het op deze manier betrekken van burgers. De rol van de gemeente beperkt zich in beginsel tot het erop toezien dat de Richtlijn Omgevingsdialoog in acht is genomen. Ter uitvoering van de Richtlijn heeft op 2 maart 2021 een webinar plaatsgevonden waar de ontwikkelaar samen met de architect een presentatie hebben gegeven van de plannen. De gemeentelijk stedenbouwkundige heeft tijdens de webinar ook

		toegelicht waarom wij het project wenselijk achten. De presentatie is gevoegd als bijlage bij de toelichting. De toelichting van het plan was niet op bouwplanniveau. Gedurende de webinar, en ook daarna, was er ruimte om vragen te stellen. De ontwikkelaar heeft tijdens de verdere uitwerking van de bouwplannen (de blokken A en B) aandacht besteed aan het perceel van reclamant en aan de bedenkingen en wensen van reclamant. De situatie ter plaatse is ruimtelijk en bouwkundig beoordeeld op de inpasbaarheid en aanvaardbaarheid. De ontwikkelaar heeft daarnaast verschillende keren met reclamant gesproken over de wensen en bedenkingen van reclamant en heeft de aanpassingen toegelicht. Bij de plannen rondom het Duvelhok is door wethouder Van der Pol expliciet opgemerkt dat hier sprake is van een pilot in relatie tot het onderwerp inwonersparticipatie.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Er zijn diverse gesprekken geweest met reclamant waarbij aandacht is geschonken aan de afscherming met zijn perceel. Voorts is niet gebleken dat de omgevingsdialoog niet juist doorlopen zou zijn.</i>
11.	<i>Zienswijze – circulariteit</i>	Het beleidskader Tilburg Circulaire 2021-2025 geeft richting aan mogelijkheden om invulling te geven aan een meer circulaire economie, waarin bijvoorbeeld kennisdeling, sociale cohesie, hergebruik en bewust materiaalgebruik centraal staan. Voor reclamant komen deze voornemens onvoldoende terug in voorliggende herontwikkeling en daarmee meent cliënt dat de gemeente kansen onbenut laat.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het beleidskader Tilburg Circulaire 2021-2025 is in maart 2021 door de raad vastgesteld als een koersdocument welke vervolgens in diverse uitvoeringsagenda's tot een concrete uitwerking zal komen. In oktober 2021 is de uitvoeringsagenda Circulaire Economie door de raad vastgesteld. Hierin staat dat we tot 2025 gebruiken om richtlijnen op te stellen voor circulaire gebiedsontwikkeling. Bij de onderhavige ontwikkeling is dus nog geen concrete uitwerking gegeven aan het koersdocument.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Het beleidskader Tilburg Circulaire 2021-2025 is richtinggevend voor de verdere uitwerking in de toekomst (tot 2025).</i>

Zienswijze 4: Achmea Rechtsbijstand namens eigenaar woning Goudenregenstraat 4

1.	<i>Zienswijze - omgevingsdialoog</i>	Reclamant is van mening dat er gebrek aan dialoog is geweest met zowel de ontwikkelaar als de gemeente dit terwijl er concrete verbeterpunten liggen voor de gemeente zoals aangehaald in o.a. het rapport van de Tilburgse Rekenkamer. De wijze van verstrekken van informatie tijdens en na de dialoog was beperkt.
	<i>Reactie gemeente</i>	Als gemeente hechten we waarde aan een goede communicatie. Wij hebben de aanbevelingen van de Tilburgse Rekenkamer ten harte genomen en hebben een actieplan opgesteld (vastgesteld 4 juni 2021⁴) waarin aan de hand van diverse concrete acties vorm wordt gegeven aan de aanbevelingen die gedaan zijn. De uitwerking van de verschillende acties vindt plaats. Voor wat betreft de inspraakmogelijkheden bij een ruimtelijk initiatief is er een Richtlijn Omgevingsdialoog die de ontwikkelaar informatie geeft over de communicatie en de verschillende manier van het houden van een omgevingsdialoog. De regie van de dialoog ligt bij de ontwikkelaar. De rol van de gemeente beperkt zich tot het erop toezien dat de Richtlijn in acht is genomen. I.v.m. de op dat moment geldende COVID-19 maatregelen is ervoor gekozen om op 2 maart 2021 een webinar te organiseren in plaats van een fysieke

		bewonersavond. De gemeentelijk stedenbouwkundige heeft tijdens de webinar ook toegelicht waarom wij het project wenselijk achten. De presentatie is gevoegd als bijlage bij de toelichting. De toelichting van het plan was niet op bouwplanniveau. Gedurende de webinar, en ook daarna, was er ruimte om vragen te stellen.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Wat betreft de inspraak bij ruimtelijke projecten biedt de Richtlijn Omgevingsdialoog de kaders waaraan voldaan moet worden wat hier ook op een juiste wijze is gebeurd.</i>
2.	<i>Zienswijze - circulariteit</i>	De door reclamant ingediende zienswijze is zeer uitgebreid t.a.v. onderdeel dat ziet op de kwestie van circulariteit. Diverse aspecten worden aangehaald welke met name tot doel hebben te motiveren waarom de bestaande opstallen niet behouden kunnen blijven.
	<i>Reactie gemeente</i>	In het Koersdocument Tilburg Circulair 2021-2025 zoals vastgesteld in maart 2021, wordt een beschrijving gegeven hoe de gemeente Tilburg de komende jaren kan werken aan de transitie naar een veerkrachtige, circulaire economie. Het Uitvoeringsprogramma Tilburg Circulair 2022-2025 zoals in oktober 2021 vastgesteld, zorgt voor duidelijkheid over de stappen die in de komende periode (2022-2025) gezet moeten worden om de vastgestelde ambities te bereiken. De komende jaren gaan we dus richtlijnen opstellen voor circulaire gebiedsontwikkeling. Nu concrete richtlijnen nog niet voorhanden zijn, is bij de verdere uitwerking van dit specifieke project geen concrete uitwerking gegeven aan het koersdocument. Van belang is verder dat wij eind 2020 voor de herontwikkeling van de locatie Enschootsestraat 250 hebben aangegeven bereid te zijn mee te werken aan de verdere uitwerking. Deze positieve grondhouding heeft zich laten vertalen in een anterieure overeenkomst waarbij de ontwikkelaar diverse duurzaamheidsmaatregelen heeft genomen om bij te dragen aan een klimaatvriendelijke ontwikkeling. Het inrichtingsplan heeft extra groen- en waterelementen en het idee van een concept met deelauto's draagt hier onder andere ook aan bij.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Het beleidskader Tilburg Circulair 2021-2025 is richtinggevend voor de verdere uitwerking in de toekomst (tot 2025).</i>
3.	<i>Zienswijze – sociale cohesie</i>	Reclamant is van mening dat de komst van kleinere wooneenheden zonder direct beheer o.i.d. niet bijdraagt aan de sociale cohesie in de wijk
	<i>Reactie gemeente</i>	Het gemeentelijk woonbeleid volgt primair uit de Woonagenda 2020-2025. Hierin staan de thema's en trends in het wonen, zijn actuele knelpunten geduid en zijn de woonopgaven voor de komende jaren benoemd. In de Woonagenda wordt ingezet op de samenstelling en kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast blijft de nieuwbouwopgave voor Tilburg belangrijk vanwege de natuurlijke groei, gezinsverdunding en migratie. Centraal staat de gemeentelijke opgave om te voorzien in een compleet en gevarieerd palet aan woonmilieus in een ongedeelde stad. De woonmilieus vormen de basis voor een voldoende gedifferentieerd woningaanbod, waarin zo veel mogelijk inwoners passende woonruimte kunnen vinden. Met name dit uitgangspunt brengt met zich dat voor de herontwikkeling van de locatie aan de Enschootsestraat is gekeken naar een diverse opbouw van huur- en koopwoningen en waarbij rekening is gehouden met een deel sociale huurwoningen alsmede woningen in de middeldure huur.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Voor dit project is gekeken naar een diverse opbouw van huur- en koopwoningen en waarbij rekening is gehouden met een deel sociale huurwoningen. Niet valt in te zien dat dit geen bijdrage zou leveren aan de sociale cohesie binnen de wijk.</i>
4.	<i>Zienswijze - bodem</i>	Het bevreemdt reclamant dat in het kader van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat een bodemonderzoek niet uitgevoerd is terwijl er wel sprake

		van verontreiniging is. Na in werking treden van het bestemmingsplan is wonen binnen de bestaande bebouwing rechtstreeks toegestaan, dit terwijl er sprake is van een verontreiniging
	<i>Reactie gemeente</i>	Gezien de historie van de locatie (een wollenstoffenfabriek), de huidige (bebouwde) situatie van het terrein, en de bij de ons bekende bodemonderzoeksrapporten binnen en buiten het plangebied is de verwachting dat zich in de bodem geen ernstige bodemverontreiniging bevindt die in de weg staat aan de herontwikkeling. Om die reden wordt de herontwikkeling uitvoerbaar geacht. Ook is geconcludeerd dat een bodemonderzoek in de huidige bouwkundige staat nog niet zinvol kan zijn. In de omgevingsvergunning wordt in het kader van de nieuwbouw een bodemonderzoek conform de NEN5740 geëist. Het onderzoek is in uitvoering, waarbij rekening wordt gehouden met ondergrondse (brandstof)tanks (in ieder geval de 6000 liter tank aan de voorzijde van het pand). Bij het aantreffen van een bodemverontreiniging zal ontwikkelaar de benodigde onderzoeks- en saneringswerkzaamheden (laten) verrichten alvorens de herontwikkeling tot stand kan en mag worden gebracht.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Vanuit de staat van de bodem wordt de herontwikkeling uitvoerbaar geacht.</i>
5.	<i>Zienswijze - bomen</i>	Het bevreemdt reclamant dat er voor wat betreft het bouwen nabij bomen met de omgevingsvergunning direct wordt afgeweken van het ontwerpbestemmingsplan. Waarom is dit niet direct geregeld in het bestemmingsplan.
	<i>Reactie gemeente</i>	Een bestemmingsplan biedt het planologisch kader waarbinnen een ontwikkeling plaats kan vinden. Een bestemmingsplan heeft een goede ruimtelijke ordening tot doel. Deze wordt verkregen door het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk. Om te waarborgen dat de bomen in en rondom het gebied beschermd worden maken wij in de Tilburgse plansystematiek van een boomwaardekaart. Bomen die een waarde hebben en beschermd dienen te worden zijn hierop aangeduid en binnen een bepaalde afstand tot de betreffende boom is het niet toegestaan om te bomen. Dit doen we om ervoor te zorgen dat behoud en de ontwikkeling niet gehinderd wordt. Omdat dit mogelijk initiatieven kan hinderen, is er een afwijkmogelijkheid in de regels op genomen. Indien door middel van een rapport kan worden aangetoond dat de bomen geen hinder ondervinden van een ontwikkeling kan afgeweken worden van deze 15 meter. Ondanks dat in het geval van een herontwikkeling als de onderhavige het bestemmingsplan afgestemd wordt op de ontwikkeling, zien wij vanuit een goede ruimtelijke ordening nog steeds meerwaarde om het uitgangspunt van het verbod om te bouwen binnen de betreffende zone te handhaven. Op die manier kunnen wij sturen en handhavend optreden. Het biedt daarnaast de flexibiliteit indien afgeweken worden van het onderliggend bouwplan.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Vanuit de bescherming van de bomen naar de toekomst toe handhaven we deze wijze van bestemmen.</i>
5.	<i>Zienswijze - omgevingsvergunning</i>	Reclamant is van mening dat de omgevingsvergunning op de onderdelen die zien op de afvoer van regenwater en het ecologisch werkprotocol niet voldoende afdwingbaar is en daarom rechts onzeker.
	<i>Reactie gemeente</i>	Op het niet naleven van de voorwaarden zoals die ten aanzien van de regenwaterafvoer worden geregeld, kan en zal worden gehandhaafd. In de vergunning staat opgenomen dat getoetst is aan het betreffende advies en de voorwaarden. Het ecologisch werkprotocol is voldoende voor de omgevingsvergunning. Van

		belang is verder dat voor er gestart wordt met de werkzaamheden waar dit protocol betrekking op heeft nog een nadere toestemming verkregen moet worden. Uit de stukken voor deze nadere toestemming zal moeten blijken dat de vergunninghouder de voorwaarden nakomt. Zonder de nadere toestemming kan een bouw/ aanleg stilgelegd worden totdat hier wel aan is voldaan. Dit soort nadere toestemmingen is niet ongebruikelijk bij grote, complexe en/ of langdurige bouwprojecten meestal omdat precieze uitwerking nog niet geheel bekend is.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. De omgevingsvergunning is voldoende afdwingbaar.</i>

Zienswijze 5 : Eigenaar woning Enschtsestraat 194

1.	<i>Zienswijze - stedenbouw</i>	De woontoren van acht verdiepingen is te dominant voor deze plek in de woonwijk. Een woontoren van vijf verdiepingen hoog zou meer passend zijn.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wat betreft de algemene overweging omtrent het veranderen van de situatie in de omgeving verwijzen wij naar de passage onder zienswijze 1.3. Meer specifiek kan het volgende worden opgemerkt. De woontoren markeert de entree van het Spaendonck terrein vanaf de Enschtsestraat en merkeert tevens de relatie met het Seringenhof aan de overzijde van de Enschtsestraat. De hoogte van de toren bedraagt volgens het bestemmingsplan 25 m. In het hoogbouwbeleid onderscheidt Tilburg verschillende categorieën: torens die worden ingepast in het stedelijk weefsel (circa 30 a 50 meter), torens die een belangrijk gebied markeren (circa 70 meter) en torens die voor de stad als geheel van belang zijn (100 meter of meer). De toren in dit project is 25 meter hoog. Daarmee valt hij in de laagste categorie (inpassen in stedelijk weefsel). Daaraan is architectonisch uiting gegeven door hem als massa en in zijn verschijningsvorm onderdeel te maken van het bouwblok.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Het project is stedenbouwkundig inpasbaar</i>
2.	<i>Zienswijze – druk</i>	Reclamant maakt zich zorgen over de druk in de wijk met name ook gezien het vele aantal studentenhuizen
	<i>Reactie gemeente</i>	Wij kunnen ons de zorgen van reclamant voorstellen, maar zien de ontwikkeling ook als een kans om een niet gewenste functie in een woongebied om te zetten naar een nieuwe woonomgeving waarbij ook aandacht is voor nieuw, extra groen.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Wij zien de ontwikkeling ook als een kans om een niet gewenste functie in een woongebied om te zetten naar een nieuwe woonomgeving</i>
3.	<i>Zienswijze - groen</i>	Reclamant hoopt op extra groenvoorzieningen in de wijk en doet een voorstel voor het uitvoeren van de daken met groen.
	<i>Reactie gemeente</i>	In tegenstelling tot de huidige versteende omgeving, zal in de nieuwe situatie het centrale deel van het plangebied groen worden welk groen een openbare functie krijgt.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Er is ruimte voor groen.</i>

Zienswijze 6: Eigenaar woning Goudenregenstraat 28

1.	<i>Zienswijze - parkeren</i>	Reclamant heeft bezwaar tegen het aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein en verwacht overlast in de wijk. Reclamant is van mening dat het concept van deelauto's geen oplossing biedt.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wat betreft de algemene overweging omtrent het parkeren verwijzen wij naar de passage onder zienswijze 2.7. Meer specifiek kan het volgende worden opgemerkt. De combinatie van deelauto's en het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein zorgen voor een parkeercapaciteit die aan de norm voldoet. Het plan heeft een gesloten parkeerbalans en ligt, wanneer het gerealiseerd is, geheel binnen het gereguleerde

		gebied (zie voetnoot 3). Dit betekent dat het project op de POET-lijst komt te staan en dat de bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Bewoners krijgen geen bezoekerspas om het bezoek tegen gereduceerd tarief te laten parkeren.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Parkeren vindt op eigen terrein plaats en na oplevering ligt het project binnen gereguleerd gebied.</i>

Zienswijze 7: Eigenaar woning Enschtsestraat 319

1.	<i>Zienswijze - parkeren</i>	Reclamant is van mening dat er te weinig parkeerruimte is en dat er overlast in de wijk ontstaat. Deze overlast is er al door bezoekers van de Spoorzone.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wat betreft de algemene overweging omtrent het parkeren verwijzen wij naar de passage onder zienswijze 2.7. Meer specifiek kan het volgende worden opgemerkt. De combinatie van deelauto's en het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein zorgen voor een parkeercapaciteit die aan de norm voldoet. Het plan heeft een gesloten parkeerbalans en ligt, wanneer het gerealiseerd is, geheel binnen het gereguleerde gebied (zie voetnoot 3). Dit betekent dat het project op de POET-lijst komt te staan en dat de bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Bewoners krijgen geen bezoekerspas om het bezoek tegen gereduceerd tarief te laten parkeren.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Parkeren vindt op eigen terrein plaats en na oplevering ligt het project binnen gereguleerd gebied.</i>

Zienswijze 8: Eigenaar woning Enschtsestraat 194

1.	<i>Zienswijze - omgevingsdialoog</i>	De (onderlinge) verhouding in de tijdens de omgevingsdialoog gepresenteerde schets tussen de bestaande bebouwing en die van de beoogde nieuwbouw lijkt onjuist. Door de manier waarop de schets gemaakt is lijkt de nieuwbouw lager t.o.v. de bestaande bebouwing dan dat die bij realisatie daadwerkelijk wordt. De bestaande parkeerplaatsen aan de voorkant in de Enschtsestraat zijn als groenstroken ingetekend wat gezien de parkeerdruk in de wijk niet realistisch lijkt.
	<i>Reactie gemeente</i>	Op 2 maart 2021 was er een webinar. Tijdens deze webinar heeft de ontwikkelaar samen met de architect en de gemeentelijk stedenbouwkundig een presentatie van de plannen gegeven. Deze presentatie is gevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Dat de gepresenteerde schetsen van de ontwikkeling een vertekend beeld geven van de situatie valt naar onze mening niet op te maken als we een vergelijking maken tussen hetgeen gepresenteerd is en het daadwerkelijke bouwplan zoals dit ter inzage heeft gelegen. Voor reclamant is met name Blok F (appartementen) bepalend. Uit de gepresenteerde schets volgt dat Blok F uit vier bouwlagen bestaat. Het bouwplan gaat ook uit van vier bouwlagen. In de schets zoals gepresenteerd tijdens de dialoog is aan de voorzijde van de woning van reclamant een groenstrook ingetekend. Dit is inderdaad niet zoals het feitelijk is. Hier zijn parkeervakken. Deze blijven ook gehandhaafd.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. De tijdens de gepresenteerde schets tijdens de omgevingsdialoog gaf een goed beeld weer van het bouwplan. De parkeervakken aan de voorzijde van de woningen van reclamant blijven gehandhaafd.</i>
2.	<i>Zienswijze – ontsluiting eigen perceel</i>	Reclamant wil graag vermelden dat er feitelijk al veel overlast is van fietsen voor de woningen aan de Enschtsestraat 194-208. Er is al meerdere keren melding van overlast gemaakt bij de gemeente. Reclamant vraagt zich af of hier geen inspanningsverplichting ligt voor huiseigenaren. Verzocht wordt om voor de woningen aan de Enschtsestraat 194-208 een ontsluiting aan de achterzijde te maken zodat het fietsen op eigen terrein vergemakkelijkt wordt en er minder overlast op straat is.

	<i>Reactie gemeente</i>	De op dit moment te ervaren overlast van fietsparkeren valt niet binnen de reikwijdte van dit bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Voor bestaande situaties hebben wij geen mogelijkheid om sturend op te treden richting huiseigenaren behalve het aangaan van de dialoog. Bij nieuwe initiatieven geeft de Parkeernormen Tilburg 2017 aan dat de ontwikkelaar op basis van de kencijfers van het CROW een inschatting moet maken van de stallingsbehoefte en de wijze waarop dit in het project opgelost wordt. Voor zowel de woningen als appartementen geldt hier dat stallingsruimte in de berging mogelijk is. In het openbaar gebied worden verder nog fietsnietjes gemaakt. Wij hebben het verzoek van reclamant met betrekking tot de ontsluiting aan de achterzijde aan de ontwikkelaar doorgezet.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan biedt geen oplossing voor de huidige overlast.</i>
3.	<i>Zienswijze - zonnepanelen</i>	Verzocht wordt om de nieuwbouw te voorzien van een groen dak of zonnepanelen.
	<i>Reactie gemeente</i>	In het concrete bouwplan zijn diverse duurzaamheidsmaatregelen verwerkt waaronder het gebruikmaken van zonnepanelen.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond.</i>
4.	<i>Zienswijze – privacy/stedenbouw/zonlicht</i>	De woontoren van acht verdiepingen is te dominant voor deze plek in de woonwijk en leidt tot inbreuk op de privacy en verminderde zonlichttoetreding. Een woontoren van zes verdiepingen hoog zou meer passend zijn.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wat betreft de algemene overweging omtrent het veranderen van de situatie in de omgeving verwijzen wij naar de passage onder zienswijze 1.3. Meer specifiek kan het volgende worden opgemerkt. De woontoren markeert vanaf de Enschootsestraat de entree van het Spaendonck terrein en markeert tevens de relatie met het Seringenhof aan de overzijde van de Enschootsestraat. De hoogte van de toren bedraagt volgens het bestemmingsplan 25 m. In het hoogbouwbeleid onderscheidt Tilburg verschillende categorieën: torens die worden ingepast in het stedelijk weefsel (circa 30 a 50 meter), torens die een belangrijk gebied markeren (circa 70 meter) en torens die voor de stad als geheel van belang zijn (100 meter of meer). De toren in dit project is 25 meter hoog. Daarmee valt hij in de laagste categorie (inpassen in stedelijk weefsel). Daaraan is architectonisch uiting gegeven door hem als massa en in zijn verschijningsvorm onderdeel te maken van het bouwblok. De toren heeft invloed op zonlicht in de omgeving, maar niet in die mate dat het onevenredig is. Er is onderzoek gedaan naar schaduwwerking van de nieuwe bebouwing. Dit onderzoek is gevoegd aan het bestemmingsplan. Bij de beoordeling moet rekening worden gehouden met het feit dat op basis van het geldende bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016 tot in de perceelsgrens bedrijfsbebouwing mag worden opgericht tot een hoogte van 10 meter. De hoogbouw aan de Enschootsestraat ligt aan de noordzijde en in de centrale as van het plangebied. Uit de bezonningsdiagrammen blijkt dat de schaduwwerking van de hoogbouw het grootste deel van de dag in het park (Seringenhof) en op eigen terrein is gelegen. Alleen in de ochtenduren in het voorjaar en het najaar valt er extra schaduw op het appartementenblok Park de Horion 1 t/m 14. Aangezien deze gevels de gehele middag in de zon zijn gelegen, hebben deze woningen nog voldoende zonuren en heeft de hoogbouw geen onaanvaardbare invloed op het woon- en leefklimaat. Op basis van bovenstaande zijn wij van mening dat van onevenredige hinder geen sprake is.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Het project is stedenbouwkundig inpasbaar, er is geen onaanvaardbare inbreuk op de privacy en er is geen onaanvaardbare overlast wat</i>

		<i>betreft schaduwwerking.</i>
5.	<i>Zienswijze - parkeren</i>	Reclamant maakt zich zorgen over de parkeerdruk in de wijk en vraagt zich af of de toekomstige bewoners een parkeervergunning mogen aanvragen. De nieuwe ontwikkeling zal verder tot meer verkeer leiden in de wijk met name in het geval van een ontsluiting van het gebied via de Rozenstraat. De Madeliefstraat is een smalle straat met een hoge parkeerdruk.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wat betreft de algemene overweging omtrent het parkeren verwijzen wij naar de passage onder zienswijze 2.7. Meer specifiek kan het volgende worden opgemerkt. De combinatie van deelauto's en het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein zorgen voor een parkeercapaciteit die aan de norm voldoet. Het plan heeft een gesloten parkeerbalans en ligt, wanneer het gerealiseerd is, geheel binnen het gereguleerde gebied (zie voetnoot 3). Dit betekent dat het project op de POET-lijst komt te staan en dat de bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Bewoners krijgen geen bezoekerspas om het bezoek tegen gereduceerd tarief te laten parkeren.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Parkeren vindt op eigen terrein plaats en na oplevering ligt het project binnen gereguleerd gebied.</i>

Zienswijze 9: Eigenaar woning Goudenregenstraat 30

1.	<i>Zienswijze - parkeren</i>	Reclamant heeft bezwaar tegen het aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein en verwacht overlast in de wijk. Reclamant is van mening dat het concept van deelauto's geen oplossing biedt. De parkeerdruk in de wijk wordt verhoogd door het vervallen van openbare parkeerplaatsen in zowel de Enschootsestraat als de Rozenstraat. Uit ervaring met de nieuwbouw op de hoek Rozenstraat – Goudenregenstraat blijkt dat de parkeeroplossing op eigen terrein niet voldoende is.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wat betreft de algemene overweging omtrent het parkeren verwijzen wij naar de passage onder zienswijze 2.7. Meer specifiek kan het volgende worden opgemerkt. De ontwikkelaar heeft zich ertoe heeft verplicht om de openbare parkeerplaatsen bij de herinrichting van het openbaar gebied opnieuw aan te leggen. Er vervallen dus geen openbare parkeerplaatsen. De combinatie van deelauto's en het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein zorgen voor een parkeercapaciteit die aan de norm voldoet. Het plan heeft een gesloten parkeerbalans en ligt, wanneer het gerealiseerd is, geheel binnen het gereguleerde gebied (zie voetnoot 3). Dit betekent dat het project op de POET-lijst komt te staan en dat de bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Bewoners krijgen geen bezoekerspas om het bezoek tegen gereduceerd tarief te laten parkeren.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Parkeren vindt op eigen terrein plaats en na oplevering ligt het project binnen gereguleerd gebied.</i>

Zienswijze 10: Eigenaar woning Madeliefstraat 9

1.	<i>Zienswijze - privaatrecht</i>	Volgens reclamant is er veel onduidelijkheid over wat er gebeurt met de perceelgrenzen en de daaraan grenzende gebouwen. Grootste punt van kritiek is de onduidelijkheid over wat er gaat gebeuren met de schuren. De schuur van reclamant en de schuren van de andere woningen in de rij (nrs. 11, 13, 15 en 17) zijn tegen de bestaande bedrijfshal aangebouwd. Er is vanuit de initiatiefnemer ook geen contact geweest over de plannen. Reclamant vraagt zich ook af waarom er niet een gezamenlijke achterom kan komen. Tevens vraagt reclamant om vanuit de schuur/tuin toegang tot de parkeerplaats of bovengenoemde nieuwe achterom te
----	----------------------------------	--

		hebben.
	<i>Reactie gemeente</i>	Privaatrechtelijke belemmeringen kunnen in de weg staan aan de vaststelling en uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Deze belemmeringen moeten dan wel van een evident karakter zijn, omdat in principe niet de bestuursrechter maar de burgerlijke rechter bevoegd is om te oordelen over privaatrechtelijke aangelegenheden. Een privaatrechtelijke belemmering is pas evident als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat een ontwikkeling voorzien is op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daarin niet berust en niet hoeft te berusten. Wij stellen vast dat in dit geval geen sprake van is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. De muur waarnaar reclamant verwijst is in eigendom van de ontwikkelaar. Reclamant, of diens rechtsvoorganger, heeft in het verleden aan deze muur het de in de achtertuin aanwezige bebouwing vastgemaakt. Los van de vraag of reclamant met recht aanspraak kan doen op het behoud van deze inbalking, kan door middel van bouwkundige aanpassingen de bestaande situatie worden gehandhaafd. De ontwikkelaar heeft ook haar bereidheid uitgesproken om in goed overleg met de bewoners de bestaande situatie te handhaven. De ontwikkelaar zal dit in het verdere verloop van de planontwikkeling gaan organiseren. In het voortraject heeft de ontwikkelaar gesproken met de eigenaar van de Madeliefstraat 13 die volgens zijn/haar zeggen namens de gezamenlijke eigenaren optrad.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Er is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. De ontwikkelaar heeft haar bereidheid uitgesproken om in goed overleg met reclamant de bestaande situatie te handhaven.</i>

Zienswijze 11: Eigenaar woning Goudenregenstraat 33

Reclamant wijst in de zienswijzen naar de door reacties van de indieners onder de nummers 4 en 6.

Betreffende indieners hebben bevestigd dat reclamant hiernaar mag verwijzen. Wat de weerlegging van deze zienswijzen wordt verwezen naar onze reacties op de betreffende onderdelen bij de betreffende zienswijze.

Zienswijze 12: Eigenaar woning Enschtsestraat 200

1.	<i>Zienswijze - omgevingsdialoog</i>	De (onderlinge) verhouding in de tijdens de omgevingsdialoog gepresenteerde schets tussen de bestaande bebouwing en die van de beoogde nieuwbouw lijkt onjuist. Door de manier waarop de schets gemaakt is lijkt de nieuwbouw lager t.o.v. de bestaande bebouwing dan dat die bij realisatie daadwerkelijk wordt. De bestaande parkeerplaatsen aan de voorkant in de Enschtsestraat zijn als groenstroken ingetekend wat gezien de parkeerdruk in de wijk niet realistisch lijkt.
	<i>Reactie gemeente</i>	Op 2 maart 2021 was er een webinar. Tijdens deze webinar heeft de ontwikkelaar samen met de architect en de gemeentelijk stedenbouwkundig een presentatie van de plannen gegeven. Deze presentatie is gevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Dat de gepresenteerde schetsen van de ontwikkeling een vertekend beeld geven van de situatie valt naar onze mening niet op te maken als we een vergelijking maken tussen hetgeen gepresenteerd is en het daadwerkelijke bouwplan zoals dit ter inzage heeft gelegen. Voor reclamant is met name Blok F (appartementen) bepalend. Uit de gepresenteerde schets volgt dat Blok F uit vier bouwlagen bestaat. Het bouwplan gaat ook uit van vier bouwlagen. In de schets zoals gepresenteerd tijdens de dialoog is aan de voorzijde van de woning van reclamant een groenstrook ingetekend. Dit is inderdaad niet zoals het feitelijk is. Hier zijn parkeervakken. Deze blijven ook gehandhaafd.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. De tijdens de gepresenteerde schets tijdens de omgevingsdialoog gaf een goed beeld weer van het bouwplan. De parkeervakken aan de voorzijde van de woningen van reclamant blijven gehandhaafd.</i>
2.	<i>Zienswijze – privacy/stedenbouw/</i>	De woontoren van acht verdiepingen is te dominant voor deze plek in de woonwijk en leidt tot inbreuk op de privacy en verminderde zonlichttoetreding.

	zonlicht	Een woontoren van vijf verdiepingen hoog zou meer passend zijn.
	Reactie gemeente	Wat betreft de algemene overweging omtrent het veranderen van de situatie in de omgeving verwijzen wij naar de passage onder zienswijze 1.3. Meer specifiek kan het volgende worden opgemerkt. De woontoren markeert de entree van het Spaendonck terrein vanaf de Enschtsestraat en tevens de relatie met het Seringenhof aan de overzijde van de Enschtsestraat. De hoogte van de toren bedraagt volgens het bestemmingsplan maximaal 25 meter. In het hoogbouwbeleid onderscheidt Tilburg verschillende categorieën: torens die worden ingepast in het stedelijk weefsel (hoogte circa 30 a 50 meter), torens die een belangrijk gebied markeren (hoogte circa 70 meter) en torens die voor de stad als geheel van belang zijn (hoogte 100 meter of meer). De toren in dit project is circa 25 meter hoog. Daarmee valt hij in de laagste categorie (inpassen in stedelijk weefsel). Daaraan is architectonisch uiting gegeven door hem als massa en in zijn verschijningsvorm onderdeel te maken van het bouwblok. Verder is veel aandacht geschonken aan de oriëntatie van de woningen in de toren. In het concrete bouwplan zijn de balkons van de hogere verdiepingen van de toren (lagen 5 t/m 8) gericht op het oosten. De afstand van deze buitenruimtes tot de bestaande omgeving is royaal. Bovendien is de blik vanuit de hogere appartementen eerder gericht op grotere afstand dan op de nabijgelegen woningen. Er is onderzoek gedaan naar schaduwwerking van de nieuwe bebouwing. Dit onderzoek is gevoegd aan het bestemmingsplan. Bij de beoordeling moet rekening worden gehouden met het feit dat op basis van het geldende bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016 tot in de perceelsgrens bedrijfsbebouwing mag worden opgericht tot een hoogte van 10 meter. De hoogbouw aan de Enschtsestraat ligt aan de noordzijde en in de centrale as van het plangebied. Uit de bezonningsdiagrammen blijkt dat de schaduwwerking van de hoogbouw het grootste deel van de dag in het park (Seringenhof) en op eigen terrein is gelegen. Alleen in de ochtenduren in het voorjaar en het najaar valt er extra schaduw op het appartementenblok Park de Horion 1 t/m14. Aangezien deze gevels de gehele middag in de zon zijn gelegen, hebben deze woningen nog voldoende zonuren en heeft de hoogbouw geen onaanvaardbare invloed op het woon- en leefklimaat. Op basis van bovenstaande zijn wij van mening dat van onevenredige hinder geen sprake is.
	Conclusie	<i>De zienswijze is ongegrond. Het project is stedenbouwkundig inpasbaar, er is geen onaanvaardbare inbreuk op de privacy en er is geen onaanvaardbare overlast wat betreft schaduwwerking.</i>
3.	Zienswijze – privacy/stedenbouw/zonlicht	De vier bouwlagen naast Enschtsestraat 208 en de vier bouwlagen haaks op de Enschtsestraat / de nieuwe straat naar Enschtsestraat 208 zijn ook te hoog en sluiten niet aan op de bestaande bebouwing. Het ruimtelijk gevoel aan de achterzijde van de woning verdwijnt en er is sprake van een verminderde zonlichttoetreding. Ook is er sprake van een inbreuk op de privacy.
	Reactie gemeente	Wat betreft de inpassing van de hoogbouw in de omgeving zij verwezen naar de beantwoording van de vorige zienswijze. Bij de beoordeling is verder van belang dat op basis van het geldende bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016 tot in de perceelsgrens bedrijfsbebouwing mag worden opgericht tot een bouwhoogte van 10 meter. De bebouwing in Blok F bereikt een hoogte van 12,50 meter. Naar onze mening is dat het verschil in hoogte niet dermate dat hierdoor de stedenbouwkundige opzet niet passend geacht kan worden. Er is verder rekening gehouden met de aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande woning. De woning Enschtsestraat 200 is circa 9 meter diep. De aangrenzende nieuwe woningen zijn ongeveer 10 meter diep. Boven de onderdoorgang in Blok F is een woning opgenomen. Bezien vanuit de

		naastgelegen bestaande woningen is deze woning het meest privacygevoelig in deze situatie. Bij de planuitvoering heeft deze woning daarom een balkon op enige afstand van de direct naastgelegen woning gekregen. De woning van reclamant ligt op circa 25 meter afstand van deze woning. Wat betreft deze afstand willen wij verwijzen naar de eerder aangehaalde uitspraak van de Afdeling waarin op een dergelijke afstand de inbreuk op de privacy niet onaanvaardbaar is. De appartementen in Blok F hebben in het bouwplan buitenruimtes aan de zuidwestzijde en zodoende nauwelijks invloed op de privacy van de naburig gelegen percelen waaronder het perceel van reclamant. Er is onderzoek gedaan naar schaduwwerking van de nieuwe bebouwing. Dit onderzoek is gevoegd aan het bestemmingsplan. Bij de beoordeling moet rekening worden gehouden met het feit dat op basis van het geldende bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016 tot in de perceelsgrens bedrijfsbebouwing mag worden opgericht tot een hoogte van 10 meter. De nieuwe bebouwing direct ten westen van de woning aan de Enschootsestraat 198 t/m 208 ligt verder van de perceelsgrens af en mag, met uitzondering van daar waar een hoogte van 12,5 m¹ wordt bereikt, tevens een maximale bouwhoogte bereiken van 10 m¹. Voorts is er gelet op de oriëntatie van de woningen t.o.v. het plangebied alleen in de late middag sprake van schaduwwerking. Op basis van bovenstaande zijn wij van mening dat van onevenredige hinder geen sprake is.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Het project is stedenbouwkundig inpasbaar, er is geen onaanvaardbare inbreuk op de privacy en er is geen onaanvaardbare overlast wat betreft schaduwwerking.</i>
4.	<i>Zienswijze – cumulatieve schadefactoren</i>	Er sprake van een opeenstapeling van beperkingen die alles bij elkaar veel te veel zijn om te kunnen accepteren.
	<i>Reactie gemeente</i>	Of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen aan de hand van de diverse thema's die in dit ruimtelijke traject aan de orde zijn. Uit de beoordeling van deze verschillende thema's blijkt dat de nieuwe woningbouwontwikkeling in verhouding tot de op dit moment geldende bedrijfsbestemming wenselijk en passend is binnen de bestaande woonomgeving. Zie hiervoor ook de algemene overweging zoals opgenomen onder de beantwoording van zienswijze 1.3. Wat mogelijk een rol speelt bij het beleven van de feitelijke situatie is dat de huidige locatie al geruime tijd niet meer bedrijfsmatig in gebruik was. Op basis van het geldende bestemmingsplan had dit echter wel mogelijk geweest.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Er heeft een afweging plaatsgevonden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</i>
5.	<i>Zienswijze – afwijking bestemmingsplan</i>	Reclamant is het niet eens met de in het bestemmingsplan opgenomen afwijking voor een procentuele afwijking van de maatvoering t.a.v. de hoogte
	<i>Reactie gemeente</i>	Het betreft hier een standaardafwijkingsbevoegdheid die ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. Bij de toepassing ervan wordt bekeken in hoeverre vanuit een belangenafweging hier al dan niet toepassing aan gegeven zal worden.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond.</i>
6.	<i>Zienswijze - privaatrecht</i>	De (scheidings-)muur die op de scheidingslijn staat van de percelen gelegen aan de Enschootsestraat en het nieuw te realiseren parkeerterrein/groenvoorziening (de muur waartegen de garageboxen zijn gebouwd), is een gemeenschappelijke muur. Er wordt geen toestemming gegeven om deze muur te verwijderen en of te vervangen voor iets anders van mindere kwaliteit.
	<i>Reactie gemeente</i>	Privaatrechtelijke belemmeringen kunnen in de weg staan aan de vaststelling en uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Deze belemmeringen moeten dan wel van een evident karakter zijn, omdat in principe niet de bestuursrechter maar

		de burgerlijke rechter bevoegd is om te oordelen over privaatrechtelijke aangelegenheden. Een privaatrechtelijke belemmering is pas evident als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat een ontwikkeling voorzien is op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daarin niet berust en niet hoeft te berusten. Wat betreft de door reclamant aangehaalde scheidingsmuur willen wij het volgende opmerken. De tuin bij de woning van reclamant grenst niet direct aan het plangebied. Tussen de tuin en de ontwikkeling ligt een (mandelige) achterom. Deze achterom grenst aan garageboxen die op het terrein van de ontwikkelaar liggen. Deze garageboxen liggen op de grond van de ontwikkelaar. Los van het feit dat reclamant geen rechten heeft op de muur van de garageboxen, kan door middel van bouwkundige aanpassingen bij de verdere uitvoering van de plannen zorg worden gedragen voor een goede terreinafscheidingen met de nieuwe parkeervoorzieningen. De ontwikkelaar heeft haar bereidheid uitgesproken om in goed overleg met reclamant te komen tot een goede erfafscheiding op haar eigen terrein. De vraag van reclamant over aankoop van een schuur/garage zullen we doorzetten naar de ontwikkelaar en is verder niet van belang voor deze bestemmingsplanprocedure.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Er is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. De ontwikkelaar heeft haar bereidheid uitgesproken om in goed overleg met reclamant de bestaande situatie te handhaven.</i>
7.	<i>Zienswijze - parkeren</i>	Alle woningen in het beoogde plan dienen minimaal 1 eigen parkeerplaats te krijgen in het plan/op eigen te ontwikkelen terrein en niet op de openbare weg. Die ruimte op de openbare weg is er al jaren niet meer in deze omgeving. Reclamant voorziet dat mensen die het centrum ingaan daar gaan parkeren.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wat betreft de algemene overweging omtrent het parkeren verwijzen wij naar de passage onder zienswijze 2.7. Meer specifiek kan het volgende worden opgemerkt. De combinatie van deelauto's en het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein zorgen voor een parkeercapaciteit die aan de norm voldoet. Het plan heeft een gesloten parkeerbalans en ligt, wanneer het gerealiseerd is, geheel binnen het gereguleerde gebied (zie voetnoot 3). Dit betekent dat het project op de POET-lijst komt te staan en dat de bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Bewoners krijgen geen bezoekerspas om het bezoek tegen gereduceerd tarief te laten parkeren.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Parkeren vindt op eigen terrein plaats en na oplevering ligt het project binnen gereguleerd gebied.</i>
8.	<i>Zienswijze - planschade</i>	Bij enige verwerping van de zienswijze zal er planologische verslechtering ontstaan, die tot een waardevermindering zal leiden voor de onroerende zaak welke voor rekening en risico komt voor de gemeente Tilburg.
	<i>Reactie gemeente</i>	Indien reclamant van mening is dat er sprake is van waardedaling, dan kan, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij het gemeentebestuur. Een dergelijk verzoek zal in dat geval op volgens de daarvoor geldende wettelijke procedure en jurisprudentie worden behandeld. Van belang daarbij is dat een vergelijking zal worden gemaakt tussen de planologische maximale mogelijkheden van de elkaar opvolgende bestemmingsplan. Op basis van het bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016 mogen er nu al bedrijven gevestigd worden is zelfs detailhandel toegestaan. De inschatting is dan ook dat de omschakeling naar wonen per saldo geen planologisch nadeel met zich zal brengen.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. De wet biedt de mogelijkheid voor reclamant om een</i>

aanvraag tegemoetkoming in de schade in te dienen. De inschatting is dat er per saldo geen planologisch nadeel zal ontstaan.

Zienswijze 12: Eigenaar woning Rozenstraat 74

1.	<i>Zienswijze - parkeren</i>	Er is in het ontwerp omgevingsvergunning geen ontsluiting van het parkeerterrein achter bouwblok C aan de Rozenstraat ingetekend. Dit is ook niet gewenst. Reclamant ziet graag een bevestiging dat dit ook in de toekomst niet gaat gebeuren.
	<i>Reactie gemeente</i>	Uit de bouwtekeningen van Blok C blijkt dat er een muur komt aan de zijde van de Rozenstraat. Het parkeerterrein kan dus niet via de Rozenstraat worden bereikt. Aan de Rozenstraat liggen parkeerplaatsen die geen onderdeel uitmaken van de aanpassingen in het kader van dit plan. Voor nu is niet voorzien dat de situatie in de toekomst zal gaan veranderen.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond. Het parkeerterrein achter Blok C is voor auto's niet bereikbaar vanuit de Rozenstraat.</i>
2.	<i>Zienswijze – uitvoering bouw</i>	Reclamant spreekt zijn zorgen uit over de overlast gedurende de bouwwerkzaamheden. Door de plaatsing van bouwhekken vervallen 19 parkeerplaatsen wordt het voetpad afgesloten. Waarschijnlijk zal er ook sluipverkeer in de wijk ontstaan die tegen de rijrichting in gaat rijden.
	<i>Reactie gemeente</i>	Bij de omgevingsvergunning is een tekening gevoegd die inzicht geeft in de verkeersmaatregelen die worden genomen tijdens de bouw. Bij een bouwproject van een dergelijke omvang valt niet uit te sluiten dat de directe omgeving enige overlast zal ervaren. Gedurende de bouwperiode zal namens de aannemer een persoon bereikbaar zijn voor vragen etc.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond.</i>
3.	<i>Zienswijze – uitvoering bouw</i>	Er is een in en uitgang (aan de Rozenstraat) gepland voor klein vervoer gedurende de bouw. Dit zorgt ook voor extra belasting van de smalle straten in de buurt. Het is wenselijk dat de toekomstige ingang aan de Enschotsestraat zo spoedig mogelijk in gebruik genomen wordt deze straat is daar beter voor ingericht.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wij geven deze zorg mee aan de ontwikkelaar. Zoals hiervoor opgemerkt is gedurende de bouwperiode namens de aannemer iemand aanwezig voor eventuele vragen.
	<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze is ongegrond.</i>

Conclusie

De zienswijzen zijn gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt (gewijzigd) vastgesteld, conform de Staat van Wijzigingen. Verder zal de omgevingsvergunning op onderdelen nader aangevuld worden.