

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 19e herziening (De Kuil 1G)

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 19e herziening (De Kuil 1G) heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van maandag 20 september 2021 tot en met maandag 1 november. Er zijn zienswijzen ingediend. Het plan is thans gereed om te worden vastgesteld, met inachtneming van de onderstaande reactie op de zienswijzen, die hieronder samengevat worden weergegeven, maar integraal zijn beoordeeld.

Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 19e herziening (De Kuil 1G):

Zienswijze 1 – Molenhoefstraat 2
Zienswijze 2 – Molenhoefstraat 2a
Zienswijze 3 – Molenhoefstraat 2b
Zienswijze 4 – Molenhoefstraat 2c
Zienswijze 5 – Kuil 1E
Zienswijze 6 – Kuil 1F

Zienswijze 1 – Molenhoefstraat 2	
Zienswijze 1.1	<u>Uitzicht</u> Reclamant geeft aan tegen het plan te zijn aangezien reclamant van mening is dat door het toevoegen van een extra woning op het perceel het uitzicht naar achteren, vanuit perceel Molenhoefstraat 2 wordt aangetast.
Standpunt gemeentebestuur	De nieuwe woning wordt op zo'n 30 meter afstand opgericht van de woning op Molenhoefstraat 2. Deze afstand is in een dorps situatie ruim bemeten en vergelijkbaar met de afstand tot de woning op Kuil 1f. Van belang is dat de woningen in een 'stedelijke omgeving' staan, waarbij een woonsituatie met vrij uitzicht nou eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Dat sprake is van een 'stedelijke omgeving' blijkt uit de interim omgevingsverordening Noord Brabant. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestaat in Nederland niet zoiets als een blijvend recht op vrij uitzicht. Zie bijvoorbeeld: ECLI:NL:RVS:2011:BR5649 & ECLI:NL:RVS:2020:515
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 1.2	<u>Privacy</u> Reclamant geeft aan tegen het plan te zijn aangezien reclamant van mening is dat door het toevoegen van een extra woning dicht op de perceelsgrens van perceel Molenhoefstraat 2 de privacy in de tuin wordt aangetast.
Standpunt gemeentebestuur	Het bouwvlak voor de nieuwe woning ligt op zo'n 15 meter afstand van de perceelsgrens. Daarnaast is (overeenkomstig de naastgelegen woningen aan de Kuil) de goothoogte van de woningen beperkt tot 4-4,5 meter en de nokhoogte 6,5-9 meter. Inkijk vanaf de verdieping in omliggende tuinen zal hierdoor beperkt zijn. De bovenverdieping waar slaapkamers en badkamer zijn gevestigd worden in het algemeen minder intensief gebruikt dan de begane grond met huiskamer en keuken. Van belang is dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt de wet (art. 5:50 BW)

	dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Het bestemmingsplan voorziet middels een bouwvlak en aanduiding “erf” in dat geen vergunning plichtig bouwwerk (met ramen) gebouwd mag worden binnen deze afstand van de omliggende perceelsgrenzen.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 1.3	<u>Hinder en geluidsoverlast</u> Reclamant is tegen het plan aangezien reclamant van mening is dat het plan zorgt voor hinder en geluidsoverlast.
Standpunt gemeentebestuur	Het plan gaat om de bouw van één extra woning. Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu door hinder of geluidsoverlast is geen sprake.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 1.4	<u>Beeldkwaliteit / stedenbouwkundige inpassing</u> Reclamant geeft aan dat het plan afbreuk doet aan het oorspronkelijke plan Kuil/Molenhoefstraat, welk gekenmerkt wordt door een sterke locatie tussen het gebied met open karakter van landelijk wonen met relatie tussen weg, huis en het open groen achterland.
Standpunt gemeentebestuur	Het genoemde plan uit 2004 voorziet in een ontwikkeling van woningen in 1^e en 2^e lijn. Het voorliggende initiatief is geen onderdeel van dit plan geweest, maar borduurt verder op hetzelfde bebouwingspatroon met woningen in 2 bebouwingslijnen. De woning in 2^e lijn staat relatief kort op de woning in eerste lijn, zodat de relatie tussen deze woningen en de doorgaande weg sterk is. De relatie met het achterland was bij dit perceel reeds beperkt; het ligt ingeklemd tussen andere percelen. Samen met de stedenbouwkundige regeling in het bestemmingsplan en de Welstandsnota is voldoende gewaarborgd dat het hier gaat om een verantwoorde inpassing van het plan in zijn omgeving. Wij zijn van mening dat het plan ruimtelijk passend is in de context van de directe omgeving.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 1.5	<u>Provinciaal beleid</u> Reclamant is van mening dat de splitsing naar twee bouwkvavels in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit aangezien bij het oorspronkelijke plan, wat middels de provinciale ruimte voor ruimte regeling tot stand was gekomen, slechts onder meer strikte randvoorwaarden 12 woningen gerealiseerd mochten worden.
Standpunt gemeentebestuur	Het ruimtelijk overheidsbeleid is gericht op zuinig ruimtegebruik. Hiermee wordt beoogd de groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Bij het zoeken naar ruimte voor bijvoorbeeld woningbouw, dienen de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo veel mogelijk benut te worden. Het accent moet liggen op inbreiden en herstructureren. Op diverse locaties in bestaand stedelijk gebied vinden herontwikkelingen en inbreidingen plaats. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande omgeving hetgeen kan leiden tot wijzigingen in de woonomgeving. De Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant duidt de planlocatie aan als ‘stedelijk gebied’. Binnen bestaand ‘stedelijk gebied’ worden aan nieuwe bestemmingsplannen geen strikte randvoorwaarden gesteld middels de provinciale ruimte voor ruimte regeling. Binnen ‘stedelijk gebied’ gelden als voorwaarde dat de ontwikkeling moet passen binnen regionale woningbouw afspraken en dat het moet gaan

	om een duurzame stedelijke ontwikkeling. Dit is het geval.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 1.6	<u>Belangenafweging</u> Reclamant is van mening dat geen rekening gehouden wordt met de belangen van de omwonenden. Reclamant geeft aan zich niet serieus genomen te voelen. Dit aangezien enkel het financieel belang van de initiatiefnemer lijkt te worden afgewogen.
Standpunt gemeentebestuur	In het belang van omwonenden en hun omgeving bestaan bestemmingsplannen uit een ruimtelijke onderbouwing van het plan (de toelichting van het bestemmingsplan). De toelichting bestaat onder meer uit een toetsing van het plan aan de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders, milieu hygiënische, planologische, ecologische, cultuurhistorische, aardkundige, archeologische en verkeerskundige aspecten. Daarnaast wordt ook nog de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst. Ook dient de initiatiefnemer van het verzoek de omgeving/omwonenden te betrekken bij zijn plan. Van de door hem gevoerde omgevingsdialoog dient hij vervolgens een verslag te maken waarin wordt aangegeven welke belangen er zijn en hoe hij deze belangen heeft gewogen. Uit de stedenbouwkundige afweging/motivatie die onderdeel uitmaakt van de toelichting, blijkt dat het initiatief in ruimtelijk opzicht passend is in de bestaande omgeving. Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plan aan alle aspecten zoals hierboven genoemd is getoetst en daarmee rekening wordt gehouden met de belangen van de omwonenden. Aan de hand van de ruimtelijke onderbouwing inclusief de omgevingsdialoog neemt de raad na afweging van de belangen een beslissing of sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Het financieel gewin van de initiatiefnemer betreft geen ruimtelijk relevant aspect en speelt daarom geen rol bij de beoordeling van het initiatief.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 1.7	<u>Beeldkwaliteit / stedenbouwkundige inpassing</u> Reclamant is van mening dat de onderbouwing onvoldoende is en mist een onderbouwing van waarom de gemeente het wenselijk vindt om af te wijken van het voormalig zorgvuldig en strikt opgestelde (beeldkwaliteit)plan. Hierbij vraagt de reclamant zich af waarom van de randvoorwaarden wordt afgeweken omwille van één extra woning.
Standpunt gemeentebestuur	Het voorliggende initiatief is geen onderdeel van het plan Kuil / Molenhoefstraat uit 2004 geweest, maar borduurt verder op de principes van dit plan en het bebouwingspatroon met woningen in 2 bebouwingslijnen. Het plan is passend binnen de op 21 september 2015 door de raad vastgestelde Omgevingsvisie Tilburg 2040. Het plan past in de gemeentelijke woningbouwopgave en voldoet aan de beleidsdoelen-Wonen in de WoonVisie, met name wat betreft het leveren van een bijdrage in de opgave van vrijstaande woningen, in een dorps woonmilieu. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het initiatief passend omdat de woningen aansluiten bij binnen het bebouwingspatroon van de Kuil. Verder schrijft de Welstandsnota Tilburg "Leidraad voor omgevingskwaliteit" (in Hoofdstuk 8 onder niveau 2) een context gebonden toets voor bij de beoordeling van de toekomstige concrete bouwplannen in het plangebied. Het genoemde beeldkwaliteitsplan 'Udenhout Kuil/Molenhoefstraat' dient daarbij als leidraad voor de beoordeling van bouwplannen in de directe omgeving. Samen met de stedenbouwkundige regeling in het bestemmingsplan en de

	Welstandsnota is voldoende gewaarborgd dat het hier gaat om een verantwoorde inpassing van de nieuwbouw in het gebied.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 1.8	<u>Omgevingsdialoog</u> Reclamant is van mening dat geen sprake is geweest van een goede omgevingsdialoog met de initiatiefneemster. Reclamant geeft aan dat hij slechts een brief heeft ontvangen met aankondiging van het plan, met het verzoek een reactie op het bijgevoegde plan te geven. Reclamant geeft aan dat geen sprake is geweest van een dialoog.
Standpunt gemeentebestuur	De initiatiefnemer heeft conform de “Richtlijn omgevingsdialoog” de omgeving tijdig geïnformeerd over het plan. De initiatiefnemer heeft daarvoor een brief verzonden aan omwonenden van het plangebied. In de brief is het plan beschreven en is een schetsontwerp gepresenteerd. Daarbij is gevraagd om eventuele reacties binnen 14 dagen kenbaar te maken. Op de bewonersbrief zijn vervolgens 6 reacties binnengekomen. De initiatiefnemer heeft de reacties schriftelijk beantwoord en heeft de omwonenden het verslag toegestuurd. Daarnaast heeft zij in het verslag de mogelijkheid geboden om alsnog met haar in gesprek te gaan. Hiervan is door enkele omwonenden gebruik gemaakt. De reacties hebben in eerste instantie geen aanleiding gegeven om van het plan af te zien of het plan te wijzigen. Echter is de initiatiefnemer hierop teruggekomen na het voeren van een nadere dialoog met de omwonenden. En is de initiatiefnemer gekomen met een gewijzigd plan. Waarbij om enkele beperkte stedenbouwkundige wijzigingen is verzocht.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 1.9	<u>Omgevingsdialoog</u> Reclamant is van mening dat het verslag van de omgevingsdialoog de bezwaren onjuist weergeeft, waardoor de gemeente geen goed beeld zou kunnen krijgen van de bezwaren.
Standpunt gemeentebestuur	De gemeente Tilburg is niet direct betrokken geweest bij de gevoerde omgevingsdialoog. Relevant hierbij is dat sprake is van een particulier bouwplan waarvoor bij de gemeente een verzoek is ingediend om het bestemmingsplan te herzien. Het betreft dus geen gemeentelijk initiatief. Tijdens de voorbereiding van het plan hebben wij echter wel diverse geluiden en reacties vanuit de directe omgeving opgevangen/meegekregen waardoor wij een goed beeld hebben gekregen van hoe dit plan leeft in de omgeving.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 1.10	<u>Ongelijke behandeling en willekeur</u> Reclamant is van mening dat sprake is van een ongelijke behandeling van burgers. Dit aangezien een vergelijkbaar verzoek voor splitsing van een kavel in dezelfde periode was ingediend door de bewoners van Kuil 1F welke direct door de gemeente was afgewezen. Reclamant is van mening dat sprake is van een ongelijke behandeling van deze initiatiefnemers welke neigt naar willekeur.
Standpunt gemeentebestuur	Tussen de aanvragen voor splitsing van perceel Kuil 1F en Kuil 1G bestaat een ruimtelijk verschil. Derhalve waren de uitkomsten van de aanvragen verschillend. Dit verschil is aan de initiatiefnemer/eigenaar van perceel Kuil 1F duidelijk gemaakt.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 1.11	<u>Planschade</u> Reclamant is tegen het plan vanwege een verwachte waardevermindering van zijn perceel door het beoogde plan.

Standpunt gemeentebestuur	De gemeente Tilburg heeft met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Omwonenden kunnen, indien en voor zover zij van mening zijn dat er waardevermindering plaats vindt van hun woningen vanwege het vaststellen van het bestemmingsplan, een verzoek om tegemoetkoming in de planschade indienen bij de gemeente zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Een eventuele toekomstige claim zal op haar merites worden beoordeeld en volgens de daarvoor geldende wettelijke procedure worden behandeld. De gemeente beoordeelt niet zelf of sprake is van planschade maar zal het verzoek uitzetten bij een onafhankelijk deskundig bureau. De eventuele schadebedragen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 2 – Molenhoefstraat 2a	
Zienswijze 2.1	<u>Geluidsoverlast</u> Reclamant geeft aan tegen het plan te zijn vanwege een verdubbeling van de geluidsoverlast, door bijvoorbeeld gazonmaaien, kinderen en feestjes buiten.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 1.3
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 2.2	<u>Privacy</u> Reclamant geeft aan dat het laatste stukje privacy in zijn tuin teniet gaat door inkijk vanuit het tweede geplande huis.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 1.2 Het bouwvlak voor de nieuwe woning ligt op zo'n 4,5 meter afstand van de perceelsgrens. Dit is vergelijkbaar met de afstand van woning op Molenhoefstraat 2a tot de zijdelingsburen.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 2.3	<u>Precedentwerking</u> Reclamant is van mening dat er door het plan precedentwerking uitgaat door herindeling van andere kavels in de buurt en ook voor het nieuwe plan "de nieuwe Waranda".
Standpunt gemeentebestuur	Gezien de specifieke kenmerken van dit plan schatten wij de kans op gelijke situaties niet zo groot. Zo betreft bijvoorbeeld het plan "de nieuwe Waranda" een ontwikkeling van ruimte voor ruimte woningen in het landelijk gebied.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 2.4	<u>Doel plan & financieel gewin initiatiefnemer</u> Reclamant is van mening dat het plan in geen enkel opzicht bedoeld kan zijn als oplossing van de woningnood en dat het plan enkel bedoeld is voor de waardevermeerdering van de kavel(s) in het plan.
Standpunt gemeentebestuur	In de toelichting van het bestemmingsplan is te lezen onder paragraaf 3.4 "Volkshuisvesting" dat het plan bijdraagt aan het behalen de gemeentelijke woningbouwopgave. Met name wat betreft het leveren van een bijdrage in de opgave van vrijstaande woningen, in een dorps woonmilieu. Het financieel gewin van de initiatiefnemer is geen ruimtelijk relevant aspect en heeft daarom geen rol gespeeld bij de beoordeling van het initiatief.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 3 – Molenhoefstraat 2b	
Zienswijze 3.1	<u>Vooroverleg</u> Reclamant is van mening dat niets gedaan is met de gegeven vooroverleg reacties en het

	verzoek om de procedure stil te leggen en betreurt daarom de gang van zaken.
Standpunt gemeentebestuur	We hebben in het voortraject kennis genomen van de gegeven vooroverleg reacties en deze doorgezet naar de initiatiefnemer. Dit met het verzoek deze reacties mee te nemen in het kader van de omgevingsdialoog en hier op te reageren. De initiatiefnemer heeft een formele aanvraag ingediend. Het verzoek om de procedure stil te zetten / te stoppen is procedureel gezien niet te honoreren. Dit aangezien de procedure binnen de hiervoor wettelijk gegeven termijn dient te worden doorlopen. Gelet op de algemene wet bestuursrecht en wet ruimtelijke ordening zijn wij als college daarom verplicht om het plan voor te bereiden voor besluitvorming bij de raad.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 3.2	<u>Zorgvuldige toetsing van het plan en belangenafweging</u> 1. Reclamant is van mening dat zonder zorgvuldige toetsing een principeakkoord is verleend. Daarnaast is reclamant van mening dat een belangenafweging bij de toetsing van het plan ontbreekt. 2. Reclamant is van mening dat zeer kritisch getoetst moest worden aan de hand van de randvoorwaarde van het oorspronkelijke woningbouwplan Kuil/Molenhoefstraat.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoorden Zienswijze 1.4, 1.6 en 1.7.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 3.3	<u>Omgevingsdialoog</u> Reclamant is van mening dat de omgevingsdialoog niet juist is uitgevoerd. Reclamant is van mening dat bij een omgevingsdialoog een goed gesprek gevoerd moet worden. Reclamant is van mening dat het bericht met aankondiging van het plan met de mogelijkheid om te reageren onvoldoende is.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 1.8
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 3.4	<u>Omgevingsdialoog</u> Reclamant stelt dat het verslag van de omgevingsdialoog geen correcte samenvatting is van de omgevingsdialoog aangezien deze afwijkt van de reactie, op de reacties van omwonenden. Bijvoorbeeld op het punt van privacy.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 1.9
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 3.5	<u>Omgevingsdialoog</u> Reclamant wil weten waarom de reacties niet geleid hebben tot aanpassing van het plan en vraagt zich daarom af of de reacties wel serieus genomen worden.
Standpunt gemeentebestuur	In het verslag van de omgevingsdialoog is middels reacties van de initiatiefnemer verwoord waarom deze het plan in eerste instantie niet heeft aangepast. Gelet op de reacties en de beantwoording hiervan bestond voor de gemeente Tilburg in eerste instantie geen aanleiding om het plan niet door te laten gaan of aan te passen. Echter heeft de initiatiefnemer na aanleiding van nader overleg over het plan met de omwonenden verzocht om het plan gewijzigd vast te stellen. Dit verzoek heeft wel geleid tot wijzigingen aan het plan. Dit aangezien over het gewijzigd voorgestelde plan overeenstemming is bereikt met de omwonenden.

Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 3.6	<u>Belangenafweging</u> Reclamant is van mening dat een goede belangenafweging ontbreekt in het proces. Dit aangezien geen onderbouwing, argumentatie of verantwoording van de belangenafweging terug te vinden is in het dossier. Dit terwijl vroegtijdig duidelijk en om verschillende manieren bezwaren kenbaar zijn gemaakt (zowel schriftelijk als mondeling bij dhr. Hilders en dhr. Kusters) over het plan. Reclamant is van mening dat het belang van het realiseren van één extra woning niet opweegt tegen de belangen van de omwonenden en omgeving. Het plan dient volgens de reclamant geen algemeen, geen sociaal, geen maatschappelijk en geen dorpsbelang. Reclamant is van mening dat het plan uitsluitend het individuele belang dient van de initiatiefnemer.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 1.6
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 3.7	<u>Belangenafweging & beeldkwaliteit / stedenbouwkundige inpassing</u> Reclamant is van mening dat een onderbouwing met argumentatie, toelichting en belangenafweging ontbreekt. Over waarom de gemeente het wenselijk vindt om de oorspronkelijke voorwaarde van het oorspronkelijke bouwplan op locatie Kuil/Molenhoefstraat aan de zuidrand van het dorp los te laten. Door de toevoeging van een 13^e woning aan het oorspronkelijke bouwplan op locatie Kuil/Molenhoefstraat zouden de kernwaarden, waaronder “het open karakter van landelijk wonen” van het oorspronkelijke plan verloren gaan.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 1.7
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 3.8	<u>Beeldkwaliteit / stedenbouwkundige inpassing</u> Reclamant stelt dat paragraaf 1.4 “Ruimtelijke en functionele structuur” van de toelichting van het bestemmingsplan onjuist is. Gesteld wordt dat bij de opzet van het plan rekening gehouden wordt met de stedenbouwkundige principes van het beeldkwaliteitsplan uit 2004. Reclamant is van mening dat dit niet zo is aangezien: door de bouw van een extra woning de waarde van het gebied wat gekenmerkt wordt door het karakter van landelijk wonen, waarbij de relatie tussen weg, huis en open groen achterland sterk verloren gaat; een extra woning zorgt voor meer verstening van het oorspronkelijke plan, wat de doorkijk wegneemt en waardoor geen sprake meer zou zijn van transparante lintbebouwing; aan de voorwaarde “verhouding hoofdmassa : open ruimte 1 op minimaal 2,5 niet meer wordt voldaan; geen sprake meer is van een smal diep kavel door splitsing van perceel Kuil 1G.
Standpunt gemeentebestuur	Wij zijn van mening dat met de stedenbouwkundige principes van het beeldkwaliteitsplan uit 2004 rekening is gehouden. In het voortraject is het plan beoordeeld door de omgevingscommissie en de stedenbouwkundige afdeling van de gemeente. Deze hebben geadviseerd over zowel de positie als beeldkwaliteit van de woningen zodat het plan aansluit op de stedenbouwkundige principes van het beeldkwaliteitsplan. Ook is over het gewijzigd voorgestelde plan om nader stedenbouwkundig advies

	gevraagd. De verhouding tussen hoofdmassa en open ruimte gaat over de totale breedte van het plangebied aan de weg (van deze hoek, perceel 1b t/m 2c) met een bebouwingsfront van 5 woningen aan deze zijde. Het toevoegen van 1 woning in tweede lijn heeft geen invloed op de verhoudingen van dit bebouwingsfront.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 3.9	<u>Provinciaal beleid</u> Reclamant is van mening dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit aangezien de bouw van de extra woning niet geregeld wordt middels de provinciale ruimte voor ruimte regeling en volledig indruist tegen de mogelijkheden van het heersende plan.
Standpunt gemeentebestuur	De Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant duidt de planlocatie aan als 'stedelijk gebied'. Binnen bestaand 'stedelijk gebied' worden aan nieuwe bestemmingsplannen geen strikte randvoorwaarden gesteld middels de provinciale ruimte voor ruimte regeling. Binnen 'stedelijk gebied' geldt als voorwaarde dat de ontwikkeling moet passen binnen regionale woningbouwafspraken en dat het moet gaan om een duurzame stedelijke ontwikkeling. Dit is het geval.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 3.10	<u>Beeldkwaliteit / stedenbouwkundige inpassing</u> 1. Reclamant stelt dat de positie en het bebouwingsvlak van de tweedelijns bebouwing te dicht gesitueerd is op perceel Molenhoefstraat 2b. 2. Daarnaast wordt gesteld dat het bebouwingsvlak veel groter wordt dan oorspronkelijk bedoeld was. 3. Tot slot wordt gesteld dat de hoogte van de woning (9 meter) veel hoger wordt dan wat nu is toegestaan.
Standpunt gemeentebestuur	1. In het voortraject is het plan beoordeeld door de omgevingscommissie en de stedenbouwkundige afdeling van de gemeente. Hierbij is geconcludeerd dat het voorliggende initiatief geen onderdeel uitmaakt van het plan Kuil / Molenhoefstraat uit 2004, maar verder borduurt op hetzelfde bebouwingspatroon met woningen in 2 bebouwingslijnen. 2. De positie en grote van het bouwvlak zijn het resultaat van hetgeen dat tussen de direct omwonenden als collectief en de initiatiefnemer is overeengekomen. 3. In het huidige geldende bestemmingsplan "Buitengebied De Zandleij 2012" betreft de maximum bouwhoogte van de woning 9 meter. Het huidig voorliggende bestemmingsplan "Buitengebied De Zandleij 2012, 19^e herziening (Kuil 1G) voorziet in de bouw van een woning met een maximum bouwhoogte van 9 meter en een woning met een maximum bouwhoogte van 6,5 meter.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
	<u>Beeldkwaliteit / stedenbouwkundige inpassing & privacy</u>
Zienswijze 3.11	Reclamant stelt: dat door de bouwmassa, hoogte en gekozen nokrichting intimiderend overkomen; dat door de situering van ramen in de kopgevel vrije inkijk ontstaat op het terras, tuin en keuken van perceel Molenhoefstraat 2b en daarom de privacy, het uitzicht en woongenot ernstig worden geschonden; dat het open en groen karakter van de achtertuin geheel verloren gaat; Dat een ernstige aantasting van het woon- en leefgenot plaats gaat vinden.
Standpunt gemeentebestuur	Volgens de interim Omgevingsverordening Noord Brabant is het plangebied gelegen binnen stedelijke gebied. Bij woningen die binnen een stedelijke omgeving staan kan enige inkijk nu eenmaal niet worden uitgesloten.

	Het bouwvlak voor de nieuwe woning ligt op zo'n 4,5-5 meter afstand van de perceelsgrens. Daarnaast is de goothoogte van de woningen beperkt tot 4-4,5 meter en de nokhoogte tot 6,5 - 9 meter. De bovenverdieping waar slaapkamers en badkamer zijn gevestigd worden in het algemeen minder intensief gebruikt dan de begane grond met huiskamer en keuken. De inijk op het buurperceel en de privacy zal derhalve beperkt zijn. Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt de wet (art. 5:50 BW) dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons, dakkapellen of soortgelijke werken, te hebben. Het bestemmingsplan voorziet middels een bouwvlak en aanduiding "erf" in dat geen vergunning plichtig bouwwerk (met ramen) gebouwd mag worden binnen deze afstand van de omliggende perceelsgrenzen. Echter gelet op de situering van de woning met een nokrichting van het gebouw evenwijdig aan de weg "de Kuil" en de geprojecteerde ramen in de gevel aan de perceel zijde met de Molenhoefstraat 2b achten wij subjectief gezien een inbreuk op privacy als aannemelijk. Gelet hierop hebben we verzocht de positie en oriëntatie van de woning in tweede lijn te laten wijzigen, evenals de maximum toelaatbare bouwhoogte dit zodat de afstand tussen de nieuwe woning en perceelsgrens vergroot wordt en de mogelijke inbreuk op privacy afneemt en de achtergelegen woning minder intimiderend over komt.
Conclusie	Wij achten dit onderdeel van de zienswijze gegrond. Deze zienswijze leidt tot een wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan. Het bouwvlak en de nokrichting van de woning in de tweede lijn zijn gewijzigd. Daarnaast is de bouwhoogte van de achtergelegen woning gewijzigd.
Zienswijze 3.12	<u>Hinder en geluidsoverlast</u> Reclamant stelt dat de tweede woning onherroepelijk leidt tot meer overlast, in dit geval zelfs een verdubbeling van de overlast ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Met een verdubbeling van overlast bedoeld de reclamant overlast die bewoners meebrengen bij wonen en leven; het maaien van gras, het bladblazen, snoeien, parkeren, feestjes, visite, etc.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord <i>Zienswijze 1.3</i>
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 3.13	<u>Planschade</u> Reclamant stelt dat het plan een negatief effect zal hebben op de huidige en toekomstige woningwaarde.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord <i>Zienswijze 1.11</i>
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 3.14	<u>Biodiversiteit</u> Reclamant stelt dat de extra woning afbreuk doet aan de doelstelling van gemeente Tilburg om biodiversiteit te vergroten.
Standpunt gemeentebestuur	De huidige ecologische waarde en biodiversiteit van het perceel Kuil 1G is laag. (braakliggend terrein, voornamelijk gras) Het beleid van de gemeente is erop gericht op achteruitgang van biodiversiteit te stoppen en de biodiversiteit in het openbaar gebied te verhogen.

	Wij zijn van mening dat geen achteruitgang in biodiversiteit op het perceel zal plaatsvinden. Wij verwachten dat door de aanleg van de tuinen de biodiversiteit zal toenemen.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 3.15	<u>Procedure, belangenafweging & gezondheidsproblemen</u> Reclamant stelt dat het proces niet zorgvuldig wordt begeleid en dat geen zorgvuldige objectieve belangenafweging plaatsvindt. Reclamant stelt dat dit leidt tot aantasting van het welzijn omdat er gezondheidsproblemen ontstaan ten gevolge van stress, frustratie, gevoel van onbegrip en slapeloosheid.
Standpunt gemeentebestuur	De begeleiding van het proces is zorgvuldig uitgevoerd aan de hand van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. In aanvulling daarop hebben we in Tilburg de initiatiefnemer verplicht een omgevingsdialoog te voeren om te komen tot een volledige, zorgvuldige, objectieve belangenafweging. Zie ook antwoord Zienswijze 1.6
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 3.16	<u>Precedentwerking</u> Reclamant stelt dat door het plan precedentwerking zal ontstaan voor vergelijkbare toekomstige aanvragen in de omgeving en in het nog in ontwikkeling zijnde plan Nieuwe Warande. Geadviseerd wordt deze precedentwerking in acht te nemen en serieus in de besluitvorming omtrent dit plan mee te nemen.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 2.3
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 3.17	<u>Beeldkwaliteit</u> Reclamant stelt dat de beeldvorming, de uitstraling van de woningen die wordt geschetst, niet realistisch is en misleidend is. Dit aangezien geen bouwstijl in het bestemmingsplan wordt geborgd.
Standpunt gemeentebestuur	Een passende bouwstijl voor de woningen in het plan wordt geborgd middels de gemeentelijke welstandsnota en bijhorende beeldkwaliteitsplannen. De omgevingscommissie zal namens het college hierover een advies uitbrengen. Zie ook antwoord Zienswijze 1.7
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 3.18	<u>Beeldkwaliteit / stedenbouwkundige inpassing</u> Reclamant stelt dat de goothoogte van de woning in tweede lijn niet juist is. Dit aangezien volgens het beeldkwaliteitsplan de goothoogte 3 meter hoort te bedragen, daar waar nu 4,5 meter in het plan wordt toegestaan. De reclamant mist de onderbouwing van deze afwijking in goothoogte en vindt dat dat bouwstijl van het beeldkwaliteitsplan geborgd moet worden.
Standpunt gemeentebestuur	Het plan is gebaseerd op hetgeen wat overeengekomen is tussen de initiatiefnemer en direct omwonenden van het plan. Abusievelijk staat een verkeerde goothoogte opgenomen. De goothoogte wordt aangepast naar hetgeen wat is overeengekomen.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. De zienswijze leidt tot een wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3.19	<u>Parkeren</u> Reclamant is van mening dat alle vereiste parkeerplekken per woning expliciet in het plan vastgelegd moeten worden ter voorkoming van overlast door onrechtmatig geparkeerde auto's.
Standpunt gemeentebestuur	In de regels van het bestemmingsplan is middels artikel 10.3 "parkeerregeling" geborgd dat in voldoende mate parkeergelegenheid op eigen perceel wordt voorzien. Bij de omgevingsvergunning aanvraag moeten op de situatietekening(en) van het bouwplan de parkeerplaatsen worden aangegeven zodat voldaan wordt aan de parkeerregeling
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 3.20	<u>Boomwaardekaart</u> Reclamant stelt dat op de planbijlage "Boomwaardekaart" twee beschermwaardige bomen ontbreken.
Standpunt gemeentebestuur	We bevestigen dat per ongeluk twee beschermwaardige bomen ontbreken op de "Boomwaardekaart".
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze gegrond. De zienswijze leidt tot een wijziging van de "boomwaardekaart" van het bestemmingsplan.
Zienswijze 3.21	<u>Dorpsraad</u> Reclamant stelt dat de dorpsraad heeft aangegeven de zienswijze van de omwonende te onderschrijven.
Standpunt gemeentebestuur	We hebben kennis genomen van dat de dorpsraad het indienen van zienswijzen ondersteund.
Conclusie	-
Zienswijze 3.22	<u>Objectieve beoordeling van gemeente en gemeenteambtenaren bij het plan</u> Reclamant vraagt zich af of van deze gemeente en gemeenteambtenaren, welke het plan hebben opgesteld redelijkerwijs verwacht kan worden dat de zienswijze beoordeling werkelijk objectief is. Reclamant is van mening dat niet elk punt apart weerlegd moet worden maar dat de bezwaren als geheel moeten worden bekeken.
Standpunt gemeentebestuur	De gemeenteraad neemt een beslissing op de zienswijzen op basis van een voorstel van het college. De wetgever heeft de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen juist in de wet opgenomen om het bestuursorgaan de mogelijkheid te bieden te achterhalen of men met het ontwerp besluit alle belangen zorgvuldig heeft gewogen en bij het definitieve besluit rekening te kunnen houden met alle belangen. Mocht de indiener het niet eens zijn met het besluit van de gemeenteraad op zijn zienswijze dan is er altijd de mogelijkheid in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 4 – Molenhoefstraat 2c	
Zienswijze 4.1	<u>Geluidshinder</u> Reclamant stelt last van geluidshinder te krijgen door het bouwen van twee woningen op de kavel. Dit aangezien een van de woningen aan de tuin van het perceel grenst.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 1.3
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 4.2	<u>Planschade</u> Reclamant verwacht dat de waarde van de woning zal dalen door verminderde privacy en exclusiviteit.

Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord <i>Zienswijze 1.11</i>
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 4.3	<u>Omgevingsdialoog</u> Reclamant is van mening dat de omgevingsdialoog niet goed is uitgevoerd en dat geen sprake is geweest van een dialoog maar meer van eenrichtingsverkeer. Dit wegens een gebrek van moeite om met de omwonenden in gesprek te gaan.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord <i>Zienswijze 1.8</i>
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze	<u>Omgevingsdialoog</u> Reclamant geeft aan dat de samenvatting van de omgevingsdialoog geen goede weergave geeft van de bezwaren. Zo komt er niet naar voren dat alle omwonenden zich tegen het plan keren.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord <i>Zienswijze 1.9</i>
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 4.4	<u>Beeldkwaliteit / stedenbouwkundige inpassing</u> Reclamant is van mening dat het plan in strijd is met de goede ruimtelijke ordening zoals deze voorheen was vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan Kuil/Molenhoefstraat. Dit aangezien er bereidheid lijkt te zijn om alle uitgangspunten van het oorspronkelijke plan los te laten.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord <i>Zienswijze 1.7</i>
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 4.5	<u>Belangenafweging</u> Reclamant is van mening dat bij de vereiste belangenafweging meegenomen moet worden dat ten minste zes partijen zich tegen het plan keren en dat dit afgewogen dient te worden tegen slechts één belang. Het belang van de initiatiefnemer.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord <i>Zienswijze 1.6</i>
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 4.6	<u>Voortraject en frustratie</u> Reclamant stelt dat tot dusver niets is gedaan met de bezwaren van de omwonenden en dat dit leidt tot frustratie en stress onder de omwonenden.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord <i>Zienswijze 3.1</i>
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 4.7	<u>Geluidsoverlast & privacy</u> Reclamant stelt dat het plan blijvend zorgt voor toename van hinder, inbreuk op privacy en het verdwijnen van een open en groen karakter.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoorden <i>Zienswijze 1.2 & 1.3</i>
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 5 – Kuil 1^e	
Zienswijze 5.1	<u>Omgevingsdialoog</u> Reclamant stelt dat de omgevingsdialoog niet op de juiste manier heeft plaatsgevonden.

	Reclamant stelt hierbij dat geen open dialoog heeft plaatsgevonden en dat zij (en omwonenden) niet zijn gehoord.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 1.8
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 5.2	<u>Omgevingsdialoog</u> Reclamant stelt dat het verslag van de omgevingsdialoog onvolledig is en geen juiste weergave geeft van de bezwaren uit de buurt.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 1.9
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 5.3	<u>Recht van overpad / erfdienstbaarheid</u> Reclamant stelt dat in de toelichting van het plan het bezwaar over het ontbreken van een recht van overpad ontbreekt.
Standpunt gemeentebestuur	Erfdienstbaarheid betreft een beperkt zakelijk recht. Privaatrechtelijke verhoudingen spelen in beginsel geen rol bij de vaststelling van het bestemmingsplan, tenzij deze verhoudingen aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. In het kader van een bestemmingsplanprocedure staat slechts ter beoordeling of een plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en niet in strijd is met het recht. Op basis van kadastrale gegevens, de aktes van levering van percelen Kuil 1 E en het kadastraal gesplitste perceel Kuil 1G is het naar onze mening aannemelijk dat perceel Kuil 1 E en het gesplitste perceel Kuil 1G ten behoeve van de ontsluiting van elkaar erfdienstbaarheid als last hebben aangenomen ter plaatse van de gedeelde toegangsweg. Anders dan in de zienswijze wordt gesteld is geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering. Derhalve bestaat ook geen noodzaak de aanwezige privaatrechtelijke verhoudingen te vermelden in het bestemmingsplan.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 5.4	<u>Beeldkwaliteit / stedenbouwkundige inpassing</u> Reclamant stelt dat het realiseren van een extra woning in strijd is met het beeldkwaliteitsplan Kuil / Molenhoefstraat. Reclamant stelt dat het landelijke open karakter, zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan volledig teniet gedaan wordt door het beoogde plan.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 1.7
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 5.5	<u>Beeldkwaliteit / stedenbouwkundige inpassing</u> Reclamant stelt dat een extra woning niet inpasbaar is. dit aangezien door realisatie van een extra woning, perceel Kuil 1F onwenselijk in een derde lijn, ten opzichte van de Kuil komt te staan.
Standpunt gemeentebestuur	Perceel Kuil 1 F is ten opzichte van de Kuil gesitueerd in de tweede lijn, achter perceel Kuil 1 E.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 5.6	<u>Beeldkwaliteit / stedenbouwkundige inpassing</u> Reclamant stelt dat de strijdigheid van het plan met het beeldkwaliteitsplan tevens inhoud dat het plan is in strijd met een goed ruimtelijke ordening.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 1.7

Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 5.7	<u>Provinciaal beleid</u> Reclamant stelt dat het plan in strijd is met het provinciaal beleid. Dit aangezien geen kwaliteitswinst voor het landschap wordt geleverd, er niets wordt beëindigd, gesloopt of wordt aangekocht middels een bouwtitel.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 1.5
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 5.8	<u>Provinciaal beleid & verkeer</u> Reclamant stelt dat geen sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Dit aangezien woningen dicht op elkaar worden geplaatst en het plan zou leiden tot verkeerstechnische problemen.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 1.5 & Het plan voorziet niet in verkeerstechnische problemen. Dit aangezien het plan gaat om de toevoeging van slechts één woning.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 5.9	<u>Recht van overpad / erfdienstbaarheid</u> Reclamant stelt dat sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering voor het plan. Reclamant stelt dat voor de woningen in het plan geen recht van overpad aanwezig is en dat deze daarom niet ontsloten kunnen en mogen worden via de gedeelde in-/uitrit naar de Kuil.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 5.3
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 5.10	<u>Onzorgvuldige voorbereiding en onvoldoende onderzoek</u> Reclamant stelt dat het plan onzorgvuldig is voorbereid en dat onvoldoende onderzoek heeft plaatsgevonden naar de situatie ter plaatse.
Standpunt gemeentebestuur	Het plan is op wettelijk voorgeschreven wijze voorbereid. Daarnaast zijn alle ruimtelijk relevante aspecten onderzocht. Zie ook antwoord Zienswijze 1.6
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 5.11	<u>Geluidshinder</u> Reclamant stelt aantasting van het woon- en leefklimaat te ondervinden door hinder, door toedoen van meer verkeersbewegingen, meer geparkeerde auto's en geluid door dagdagelijkse bezigheden.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 1.3
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 5.12	<u>Onderbouwing plan – Omgevingsvisie 2040</u> Reclamant stelt dat onvoldoende onderbouwd is dat het plan voldoet aan de omgevingsvisie 2040.
Standpunt gemeentebestuur	De omgevingsvisie geeft geen harde kaders en randvoorwaarden, maar geeft richting aan de ontwikkeling van de stad, dorpen en omliggende gebieden. Het voorliggende plan past

	binnen de richtinggevende doelen van de omgevingsvisie. De gemeente wil particuliere initiatieven en ontwikkelingen ruimte bieden. Het aantal woningen neemt op een volgens de visie aanvaardbare manier toe. Ook is het plan met de people, planet, profit benadering van de omgevingsvisie in overeenstemming.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. De zienswijze leidt tot een uitbreiding van de onderbouwing dat het plan voldoet aan de omgevingsvisie 2040. De toelichting in subparagraaf 2.3.1 zal worden aangepast.
Zienswijze 5.13	<u>Invloed plan op natura 2000 - stikstof</u> Reclamant stelt dat de paragraaf over natura 2000/stikstof in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht. Dit aangezien niet in beeld is gebracht wat het effect is van de toevoeging van de extra woning en het gebruik hiervan op nabijgelegen Natura-2000 gebieden.
Standpunt gemeentebestuur	Binnen het plangebied zijn geen Natura2000 of NNN-gebieden aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling heeft derhalve geen directe effect op de Natura2000- of NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied bevindt zich op meer dan 800 meter ten noorden van het plangebied. Gezien de afstand (>500 meter) en de zeer beperkte externe invloed van de geplande ontwikkeling kunnen negatieve effecten op dit natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 5.14	<u>Belangenafweging</u> Reclamant stelt dat de belangenafweging ontbreekt in de toelichting van het plan en dat deze onvoldoende heeft plaatsgevonden.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 1.6
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 5.15	<u>Geluidshinder, parkeren, privacy, planschade</u> Reclamant stelt dat de belangen van alle omwonenden worden aangetast door meer hinder, meer verkeer, meer parkeren, minder privacy en aantasting van eigendommen.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoorden Zienswijze 1.2, 1.3, 1.11 en 3.19
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 5.16	<u>Financieel belang van de initiatiefnemer</u> Reclamant stelt dat tegenover het belang van de omwonenden slechts het financieel belang van de initiatiefnemer staat.
Standpunt gemeentebestuur	Het financieel gewin van de initiatiefnemer is geen ruimtelijk relevant aspect en heeft daarom geen rol gespeeld bij de beoordeling van het initiatief.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 5.17	<u>Beeldkwaliteit</u> Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan de bouwstijlen van de woningen niet is geborgd.
Standpunt gemeentebestuur	Een passende bouwstijl voor de woningen in het plan wordt geborgd middels de gemeentelijke welstandsnota en bijhorende beeldkwaliteitsplannen. De omgevingscommissie zal namens het college hierover een advies uitbrengen Zie ook antwoord Zienswijze 1.7
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 5.18	<u>Beeldkwaliteit / stedenbouwkundige inpassing</u> Reclamant stelt dat de goothoogte in het bestemmingsplan (4,5 meter) te hoog is om een

	landelijke informele stijl te borgen. Volgens het beeldkwaliteitsplan voor een woning in de 2 ^e linie, mag een woning een maximum goothoogte hebben van 3 meter.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 3.18
Conclusie	Wij achten dit onderdeel van de zienswijze gegrond. De zienswijze leidt tot een wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan. De maximum goothoogte van de woning in de tweede lijn is aangepast naar 3 meter.
Zienswijze 5.19	<u>Beeldkwaliteit / stedenbouwkundige inpassing</u> Reclamant stelt dat bij de woning in eerste linie niet geborgd is dat het perceel vrijgehouden moet worden van een hoge erfafscheiding.
Standpunt gemeentebestuur	Als voorwaarde voor medewerking aan het plan is gesteld dat “de voortuin van de woning in de eerste lijn vrij gehouden dient te worden van hoge erfafscheiding en beplanting.” Gelet hierop is in artikel 3.2.5 lid b van het bestemmingsplan opgenomen dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1m. De hoogte van bomen, struiken en andere planten kan planologisch niet geregeld worden gelet op dat dit geen bouwwerken betreffen. Beoogd wordt eenzelfde soort erfafscheiding toe te staan als bij naastgelegen perceel Molenhoefstraat 2.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 5.20	<u>Parkeren</u> Reclamant stelt dat vastgelegd moet worden in het bestemmingsplan dat per woning minimaal 3 parkeervakken geborgd moeten worden op eigen terrein. Dit om te borgen dat geen verkeersoverlast ontstaat en wordt voldaan aan de nota ‘Parkeernormen Tilburg 2017’.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 3.19
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 6 – Kuil 1^f	
Zienswijze 6.1	<u>Beeldkwaliteit / stedenbouwkundige inpassing</u> Reclamant stelt dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening aangezien het plan het uitgangspunt “ruimtelijk / landelijk wonen” van het bestemmingsplan De Zandleij verstoort.
Standpunt gemeentebestuur	Bij dit specifieke bouwplan heeft een context gebonden toetsing plaats gevonden ter beoordeling of het plan passend is binnen de omgeving. Hierbij is onder andere gekeken naar de bestaande vastgelegde kaders, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012 en het beeldkwaliteitsplan ‘Udenhout Kuil/Molenhoefstraat’. Daarbij wordt tevens een afweging gemaakt of van de bestaande kaders afgeweken kan worden op basis van nieuwe inzichten en behoefte. Dit ten behoeve van het leveren van maatwerk en of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn van mening dat het karakter van de omgeving voldoende instant blijft en dat het ruimtelijk / landelijk woonkarakter niet onevenredig wordt aangetast.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 6.2	<u>Geluidsoverlast</u> Reclamant stelt hinder tot gaan ondervinden van verkeer van en naar percelen, parkeren

	en geluidsoverlast.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 1.3
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 6.3	<u>Planschade</u> Reclamant stelt dat het plan het woongenot verstoort evenals de hele opzet van het bestaande bestemmingsplan. Met als mogelijk gevolg, waardevermindering van de woning.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 1.11
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 6.4	<u>Voortraject / procedure</u> De reclamant geeft aan, gedurende de voorbereiding van het plan, het gevoel te hebben gehad, “een lastige burger” te zijn geweest in de ogen van de gemeente.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 3.1
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 6.5	<u>Omgevingsdialoog</u> Reclamant stelt dat de omgevingsdialoog onvoldoende gevoerd is door de initiatiefnemer. Dit aangezien deze niet open stond voor gesprekken met omwonenden en het eindverslag niet actief met de omwonenden heeft gedeeld.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 1.8
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 6.6	<u>Ongelijke behandeling en willekeur</u> Reclamant stelt dat de gemeente vooringenomen is bij het plan. Dit aangezien op perceel Kuil 1-E een soortgelijk verzoek, voor splitsing van het perceel is afgewezen.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 1.10
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
Zienswijze 6.7	<u>Financieel belang van de initiatiefnemer</u> Reclamant stelt dat tegenover het belang van de omwonenden slechts het financieel belang van de initiatiefnemer staat.
Standpunt gemeentebestuur	Zie antwoord Zienswijze 5.16
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.