

Verslag omgevingsdialoog

Plan; Dom S. Dubuissonstraat 70/70a Berkel-Enschot

30 november 2023

Reeds voordat het huidige plan is ingediend bij de gemeente is door Architect van SROM en de ontwikkelaar van Rovoo Vastgoed gesproken met de 2 directe burens van de ontwikkelingslocatie. De genoemde wensen die daaruit naar voren zijn gekomen hebben we waar mogelijk in het plan verwerkt.

De per brief verstuurde omgevingsdialoog (zie bijlage 6 bij de plantoelichting) is verzonden naar;

Adressen	Nummers	Aantal
Raadhuisstraat	13 t/m 19, 28 en 30	6
Dom S. Dubuissonstraat	47 t/m 53 en 62 t/m 68	8
Trappistentuin	131 t/m 139	9
<i>Totaal</i>		<i>22</i>

Datum omgevingsdialoog; 15 t/m 29 november 2023

Nummering van de vragen en "Opm." = opmerking zijn toegevoegd ter verduidelijking

Alle brieven zijn geanonimiseerd

Reactie 1; Mail

1. Waar komen de units van airco's of verwarming?
2. Vanuit de galerij/balkons aan de achterzijde kijkt men recht onze tuin in. Bovendien geeft dit geluidsoverlast. Op de tekening is niet duidelijk te zien hoe dit gaat worden een galerij in combinatie met een balkon.
3. De parkeerplaatsen zijn zeer onveilig, onze zoon zit in een rolstoel, de auto's parkeren tot aan de stop, dus 7 auto's kunnen achteruit rijden en hebben geen zicht. Op de tekening blijft er niet eens stoep over om met een rolstoel langs te kunnen, dus moet er eerst overgestoken worden.
4. Waar gaan die 10 kliko's geplaatst worden als het opgehaald wordt? Op de tekening staan maar 10 kliko's, maar iedereen krijgt twee kliko's. Waar blijven die?
5. We zouden graag een 3D presentatie zien, want de tekeningen geven niet voldoende inzicht.

Antwoorden;

1. Waar de units van de airco's of verwarming komen is nog niet bekend dat zal in een later stadium met de installateur bekeken worden. Uiteraard zal daarbij rekening gehouden worden met de burens.
2. Ik zal u de doorsnede sturen zodat u kunt zien hoe de galerij/balkon situatie is. U zult dan zien dat de inijk in uw tuin erg minimaal of zelfs niet aanwezig is. Met de keuze van de aan te planten bomen in de achtertuin van appartement 1 en 2 kan nog extra rekening gehouden worden met uw privacy.
3. Het nieuwe bestemmingsplan schrijft voor dat we voldoende parkeerplaatsen moeten realiseren. Vanuit de dialoog zijn al wat voorstellen gedaan voor alternatieve manieren. We

zullen bekijken of die haalbaar zijn. De door ons voorgestelde wijze of een ander manier zal altijd beoordeeld worden door de verkeersdeskundige van de gemeente waardoor ook de veiligheid gewaarborgd is.

4. De kliko's komen te staan in een speciale daarvoor gemaakte kastruimte. Per appartement kunnen er in die ruimte 2 kliko's geplaatst worden zodat ze netjes opgeborgen kunnen worden. Waar de kliko's voor het ophalen geplaatst moeten worden bepaald de BAT. Ik zal het ze vragen op basis van de nu bedachte situatie en het jullie laten weten zodra dat bekend is.
 5. U kunt aangeven waarvan u nog een beeld of tekening wenst te hebben dan kijk ik of deze beschikbaar is en stuur hem u toe.
-

Reactie 2; Mail

6. We gaan ervan uit dat er nog een echte omgevingsdialoog plaats zal vinden vlg. Richtlijn Omgevingsdialoog bij Ruimtelijke Plannen Gemeente Tilburg. Alleen reacties vragen aan de omwonenden op basis van een onvolledig gedetailleerd plan en daarop een definitief verslag opstellen voldoet hier niet aan.
7. Een presentatie, liefst met 3D, aan de omwonenden en beantwoorden van de vragen zou een eerste aanzet zijn.

Opm. De maatvoeringen en schetsen zijn niet overal even duidelijk. Dit maakt het voor ons erg moeilijk om op veel punten een goede beoordeling van het plan te geven.

Opm. Het nieuwe plan overschrijdt de grenzen van het huidige bouwvlak zodat dit plan binnen het huidige bestemmingsplan niet toegestaan is.

Er zijn grote bezwaren tegen de afmetingen, de hoogte en het volume van de nieuwbouwplannen (voornamelijk van het gedeelte aan de Dom S. Dubuissonstraat), het naar voren plaatsen van het gebouw t.o.v. de huidige winkel en de positie van de parkeerplaatsen.

Dit plan is in strijd met de uitgangspunten die in Berkel-Enschot buiten Koningsoord gehanteerd worden nml. **dorpse uitstraling, terughoudendheid met gestapelde bouw, beperk privacy hinder voor de omgeving, parkeren op eigen terrein en op maaiveld.** Gestapelde bouw zou alleen in het centrum Koningsoord plaats vinden.

Daarnaast hebben we de volgende opmerkingen en vragen.

- Opm. Plattegrond gedeelte aan de Dom S. Dubuissonstraat
De positie t.o.v. de straat en de burens hiervan is ongewenst.
Dit gedeelte wordt ver naar voren geplaatst richting Dom S. Dubuissonstraat. Uit uw info is niet duidelijk hoever maar zeker 6 meter.
- Opm. De huidige zichtlijnen naar het klooster vanuit de Dom S. Dubuissonstraat worden hierdoor niet gehandhaafd wat in eerdere situatie noodzakelijk werd geacht. (zie bijgevoegde tekening)
Nml. Tijdens het opstellen van het plan voor het bouwen van de woningen Dom S. Dubuissonstraat 47, 49, 51 en 53 in 1977/78, aan de overkant van Kampshoff winkel, is duidelijk gesteld dat de hoeken van de woningen op een lijn zouden komen identiek als de woningen en winkel van Kampshoff aan de noordkant van de Dom S. Dubuissonstraat en dat het beeld enigszins weid uit moest lopen richting het klooster/Raadhuisstraat.
Hoek Willibrordstraat/Raadhuisstraat werd als voorbeeld aangehouden.

In uw ontwerp wordt afgeweken van deze voorwaarde waardoor het straatbeeld sterk wordt verstoord en uw ontwerp een te dominant karakter krijgt. Zeker geen dorpse uitstraling. Hier zijn we geen voorstander van.

8. Parkeren

De tekeningen zijn niet duidelijk maar het lijkt alsof er aan de Dom S. Dubuissonstraat achter de parkeerplaatsen van de auto's nauwelijks of geen trottoir overblijft. Dit is ongewenst. Parkeren via insteek parkeren vinden wij lelijk en ongewenst. Hierdoor ontstaat een gevaarlijke situatie doordat de toegang naar de parkeervakken over het trottoir plaats vindt. De uitritten liggen dicht bij de kruising wat gevaarlijk is voor wandelaars, fietsen en autoverkeer.

Opm. Nml. Sinds de Pandgang, tegenover de kruising, de toegang is naar Koningsoord is vooral het voetgangers en fietsverkeer sterk toegenomen in de Dom S. Dubuissonstraat. Daarnaast is het totale verkeer op de Raadhuisstraat en ook afslaand naar de Dom S. Dubuissonstraat fors toegenomen wat het onoverzichtelijk maakt voor de voetgangers en overige verkeer en daardoor het verlaten van de parkeerplaatsen extra gevaar oplevert. Kies een oplossing met één uitrit met voldoende trottoir!

Opm. Het aanleggen van parkeervakken op het grasveld is niet toegestaan. Dit is in het bestemmingsplan aangemerkt als GROEN en vereist dus een wijziging van dit bestemmingsplan.

Wij zijn hier geen voorstander van.

Uitgangspunt is dat parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgelost.

Opm. Tevens willen we aangeven dat de parkeerdruk regelmatig al groot is aan de Raadhuisstraat en begin Dom S. Dubuissonstraat en zal door uw 10 wooneenheden alleen maar toenemen. Regelmatig komt het voor dat auto's de Dom S. Dubuissonstraat op dit gedeelte niet in kunnen rijden omdat aan beide kant geparkeerd wordt.

9. Als laatste rijst de vraag hoe de woningen verwarmd gaan worden.

Het plaatsen van meerdere warmtepompen dichtbij elkaar kan door cumulatie overlast veroorzaken ondanks dat de warmtepompen individueel voldoen aan de gestelde geluidsnormen. Hierover zijn uitspraken gedaan door de rechter en dient in de omgevingsvergunning geregeld worden.

10. Kunt u ons aangeven wat uw tijdsplanning is en het vervolg van de dialoog?

Antwoorden;

6. De schriftelijke informatie en jullie schriftelijke reactie hierop is de omgevingsdialoog, in overleg met de gemeente is bepaald dat dit voor deze situatie voldoende is om met de procedure verder te kunnen. Gemaakte opmerkingen nemen we mee waar mogelijk. In een later stadium in de procedure is er de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.
7. U kunt aangeven waarvan u een beeld of tekening wenst te hebben, als deze beschikbaar is stuur ik u hem toe
8. Het nieuwe bestemmingsplan schrijft voor dat we voldoende parkeerplaatsen moeten realiseren. Vanuit de dialoog zijn al wat voorstellen gedaan voor alternatieve manieren. We zullen bekijken of die haalbaar zijn. De door ons voorgestelde wijze of een ander manier zal altijd beoordeeld worden door de verkeersdeskundige van de gemeente waardoor ook de veiligheid gewaarborgd is.
9. Waar de units van de airco's of verwarming komen is nog niet bekend dat zal in een later stadium met de installateur bekeken worden. Uiteraard zal daarbij rekening gehouden worden met de burens.

10. Over de tijdsplanning is momenteel nog niets te zeggen

Reactie 3; Mail

Hallo [REDACTED]

Onderstaand onze reactie op het plan.

- Opm. Allereerst de opmerking dat het door ons ontvangen plan het eerste is wat wij ervan zien; een dialoog kunnen we dit niet noemen; wellicht was vooraf communiceren beter geweest. Wij willen aangeven dat het perceel ons erg volgepropt lijkt; mensen die daar zouden komen wonen kiezen daar dan voor, dus dit terzijde;
11. de aanverwante parkeerproblemen en het aanzicht zijn ons echter een doorn in het oog. In het plan van Burgerhof van 'n jaar of 2 geleden (7 woningen) liepen we tegen hetzelfde aan; na overleg met Burgerhof, gemeente en omgeving zijn we daaruit gekomen; we gaan ervan uit dat dit ook nu zal kunnen lukken. Het betreft nu 10 woningen, dus de overlast van nog meer auto's zal dan ook nog groter zijn. De veiligheid komt in het geding. In voorbije plm. 10 jaren is tot 4 x toe schade aan mijn auto of die van familie of bezoek ontstaan door auto's die van de tegenoverliggende parkeerplaats af kwamen; 3 x hiervan door achteruitrijdende auto's. In het plan staat 'n deel van de auto's bijna tot aan de weg; als aan de overkant auto's langs de stoep staan is uitrijden moeilijk; het is wachten op ongelukken en nog meer schade. Zelfs zie ik dat de toch al smalle stoep daar weg is of nog veel smaller; waarschijnlijk om toch nog wat extra woningen op het perceel te kunnen bouwen; voetgangers uit de Dom S. Dubuissonstraat die rechtsaf naar de Raadhuisstraat willen zouden 2 x over moeten steken of over de weg moeten lopen.
- Opm. Ook is m.i. om deze reden het pand veel verder naar voor ingetekend wat me brengt tot het volgende punt; het aanzicht.
- Opm. Van de 2-kappers verder in de straat staat steeds de voorgevel in het verlengde van de achtergevels van de volgende 2; deze lijn dient voor 'n mooi aanzicht wat ons betreft te worden doorgezet., wat inhoudt dat de nieuwbouw naar achter zou moeten schuiven; waardoor het perceel aan de achterzijde "te kort" wordt.
- Opm. Het kruispunt Dom. S. Dubuissonstraat / Raadhuisstraat / Pandgang is het drukst belopen en befietste kruispunt van het dorp daar de Pandgang de ingang voor vele fietsers en voetgangers is richting winkelcentrum en gezondheidscentrum; de hele dag door !
- Opm. Naast het minder fraaie aanzicht is het pand ook moeilijk bereikbaar voor laden / lossen etc. Voorbeelden zijn verhuizers / koeriers e.d. die niet bij het pand kunnen komen en hun auto dan maar even achter de rij parkeerplaatsen laten staan; met alle gevolgen vandien.
- Opm. Auto's zouden vooruit het perceel op moeten kunnen rijden en daar links- en rechtsaf moeten kunnen parkeren; bij het verlaten achteruit steken en ook weer vooruit eraf rijden; hegje eromheen voor het aanzicht zou mooi zijn.
- Opm. Het andere pand in de Raadhuisstraat is van dezelfde omvang. Daar is slechts een parkeerplaats op het eigen perceel; de rest is in de openbare ruimte en 2 extra parkeerplaatsen zijn zelfs ingetekend in de Dom S. Dubuissonstr.

Opm. Dit alles ; aanzicht, bereikbaarheid en vooral veiligheid brengt ons de mening dat het aantal woningen te groot is.

We zouden graag over deze onderwerpen van gedachten willen wisselen.

Antwoord;

11. Het nieuwe bestemmingsplan schrijft voor dat we voldoende parkeerplaatsen moeten realiseren. Vanuit de dialoog zijn al wat voorstellen gedaan voor alternatieve manieren. We zullen bekijken of die haalbaar zijn. De door ons voorgestelde wijze of een ander manier zal altijd beoordeeld worden door de verkeersdeskundige van de gemeente waardoor ook de veiligheid gewaarborgd is.

Reactie 4; Mail

Beste heer [REDACTED], Dank voor het overhandigen van de plantoelichting voor nieuwbouw op de locatie van "de Kampshoff winkel" op de hoek Raadhuisstraat, Dom S. Dubuissonstraat.

- Opm. De maatvoeringen en schetsen zijn onvolledig en te summier. Dit maakt het voor ons onmogelijk om een goede volledige beoordeling van het plan te maken. Voor zover mogelijk volgt hier een voorlopige indruk.
- Opm. Het plan laat twee gekoppelde, veel te forse appartement gebouwen zien die niet passen bij de bestaande omgeving. Er is nauwelijks moeite gedaan om aansluiting te zoeken bij de bestaande gebouwen, in bouwhoogte, goothoogte, massa en bouwstijl. Het aantal van 10 woningen is veel te groot voor dit kleine perceeltje. Het plan is zo volgepropt dat het nodig wordt om op meerdere punten buiten het perceel extra ruimte te zoeken.
- Opm. Dit plan van Rovoo is in strijd met de uitgangspunten die in Berkel-Enschot worden gehanteerd namelijk:
- dorpse uitstraling,
 - parkeren op eigen terrein
 - terughoudendheid met gestapelde bouw
 - beperk privacy hinder voor de omgeving
 - tegengaan van verstening.
- Opm. Het huidige voorstel geeft voor ons allerlei vervelende nadelige gevolgen en privacy hinder wat ons woongenot sterk zal aantasten. Het plan toont i.p.v. 1 woning met 1 gezin nu op een zeer klein oppervlak van slechts 915 m2 10 woningen met 10 gezinnen die naast ons gepland zijn. U mag er vanuit gaan dat hiermee ook de overlast vertienvoudigd wat nu al onze nachtrust en welzijn verstoort.

Mocht dit plan ondanks onze bezwaren goedgekeurd worden dan volgen hieronder bovenop de bovenstaande punten onze opmerkingen en vragen.

Overschrijding perceelgrenzen

- Opm. – a Balkons ventweg Raadhuisstraat
De 2 balkons op de eerste verdieping aan de Raadhuisstraat hangen buiten de perceel grenzen. Bouwen op eigen terrein. De balkons komen te dicht bij de rijbaan van de ventweg. Doordat de ventweg zo smal is, is er geen ruimte voor tegemoetkomend verkeer. Bij

tegenliggers moet uitgeweken worden langs de rijbaan waar mogelijk. Het gevaar bestaat dat busjes of vrachtverkeer hierbij in botsing komen met de balkons.

Opm. – b Perceel 6554

Aan de zuidzijde van het perceel is een perceel van 24 m² gecreëerd. Deze strook behoorde bij het trottoir van de Dom S. Dubuissonstraat. Deze strook is opgenomen in het plan en bestemd voor parkeerruimte voor het plan. Het trottoir wordt hierdoor 1 meter smaller waardoor de veiligheid van voetgangers in het geding komt. Dit is op dit drukke punt onacceptabel. Bouwen op eigen terrein.

Opm. –c Parkeerplaatsen op plantsoen

Het plantsoen waar 4 parkeerplaatsen ingetekend zijn heeft volgens het huidige bestemmingsplan de bestemming GROEN en staat aanleggen van parkeerplaatsen niet toe. Het verstenen van plantsoenen past niet in het natuurbeleid van de gemeente Tilburg die juist het vervangen van stenen door groen stimuleert. Tilburg heeft de ambitie om klimaatstad van Nederland te worden dus voeg de daad dan bij het woord. Bovendien mag volgens de geldende verkeersregels niet geparkeerd worden binnen 5 meter vanaf een hoek. Dus een parkeerplek binnen 5 meter is dan ook onbruikbaar en zinloos. De richtlijn voor een langsparkeren vak is 5,5 mtr. per auto. De ruimte die beschikbaar is, is 22 mtr tot op de verhoging voordat je de Dubuissonstraat oprijdt. M.a.w. Er zou plaats zijn voor maximaal 3 auto's.

Uitzicht en inkijk

12. Veel zorgen zijn er over de inkijk vanuit de woningen op onze tuin en terras en ook de invloed op ons uitzicht en gevolgen voor zon/schaduw.

Een grote groep nieuwe bewoners krijgen uitzicht op onze tuin. Onze tuin heeft nu nog een prettig privacy niveau. Met het nieuwe plan zal dat sterk verslechteren. Aan het noordelijke uiteinde van de balustrade van de huizen aan de Raadhuisstraat is een muurtje getekend. Dit muurtje moet hoger zodat vanaf die balustrade geen zicht is op ons terras achter tegen onze woning. Dit kan ook gunstig zijn voor geluidsoverlast. Nog beter is om de balustrade aan de voorkant aan de Raadhuisstraat te positioneren. Hiermee wordt veel zicht- en geluidshinder voorkomen voor alle omwonenden. Voor onze zijramen verschijnt een hoge muur met als gevolg vermindering van lichtinval en beperking van uitzicht vanuit ons keukenraam. In de noordmuur waarop wij uitkijken is tegen de belofte in een raam getekend waardoor ongewenste inkijk ontstaat.

Sloop en bouw

13. Wij hebben zorgen over de sloop van het bestaande pand en nieuwbouw tegen onze bestaande bebouwing. Garantie en aansprakelijkheid over mogelijke schade aan onze bebouwing zal voor ons goed geregeld moeten worden. Voor de sloop zal een zogenoemde 0-meting moeten worden uitgevoerd, hiermee wordt de woning in kaart gebracht op eventueel aanwezige scheurvorming of andere bestaande afwijkingen. Wanneer er na sloop blijkt dat er schade is door toedoen van de sloop of de bouw zal dit worden hersteld, hier moet de aannemer voor verzekerd zijn.

Parkeren op eigen inrit

- Opm. Naast onze inrit is een zeer smalle inrit voor onze nieuwe burens getekend. Als op die inrit een auto staat dan zal onze inrit bijna onmogelijk te gebruiken zijn. Elke in- of uitrij actie wordt

een risicovolle onderneming die schade kan toebrengen aan onze auto en de auto van de nieuwe burens. De onderliggende oorzaak hiervoor is de smalle ventweg in combinatie met de smalle en ondiepe inrit. De auto's moeten dieper in de inrit kunnen staan zodat de eerste meters vanaf de straat vrij blijven. Dit is nodig om in te kunnen draaien voor beide burens. Gebeurt dit niet dan wordt deze parkeerplek onbruikbaar en ongeldig.

Geluidhinder

Opm. Wij maken ons ernstig zorgen over de toekomstige geluidshinder. Een vertienvoudiging van het aantal burens op een dergelijk klein perceeltje zal ongetwijfeld een enorme toename van geluid geven. De galerijen / balustrades aan de achterkant baren ons grote zorgen. Het geproduceerde geluid op die hoogte draagt ver want het wordt nergens door geabsorbeerd of gesmoord. Vooral de mogelijkheid tot het plaatsen van zitjes op die hoogte verontrust ons. Leuk voor de toekomstige burens maar waarschijnlijk zullen wij, ook door de korte afstand, straks elk gesprek woordelijk moeten ondergaan alsof de mensen langs ons staan. Dan denk ik natuurlijk ook aan muziek apparatuur die mensen denken nodig te hebben als ze buiten zitten. Ik hoop dat dit bijvoorbeeld door een vereniging van eigenaren als reglement opgenomen gaat worden dat muziek apparatuur verboden wordt op de galerijen en balkons. Van de galerijen verwachten wij dus erg veel overlast. Ook hebben wij zorgen over apparatuur die mogelijk aan de buitenwanden bevestigd wordt. De cumulatieve ofwel de optelsom van het geluid van 10 warmtepompen of airco's bijvoorbeeld zal de overlast verder doen toenemen. Naar ons inzicht moet de oplossing gezocht worden in minder woningen en daarmee kleinere gebouwen zonder galerijen en parkeerplaatsen op eigen terrein. Helaas heeft dit plan veel te veel negatieve gevolgen voor ons en worden wij onacceptabel benadeeld.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Antwoorden;

12. Het uitzicht en inblik vanuit de galerijen/balkons in uw tuin is minimaal. Mocht het bedoelde muurtje aan het einde van de galerij wat hoger moeten daarvoor, dan is dat te realiseren. Ook kunnen we extra aandacht voor uw privacy geven bij de boomkeuze achter en aan de zijkant van appartement 1 en 2.
13. Uiteraard zal garantie en aansprakelijkheid voor mogelijke schade aan uw eigendommen goed geregeld worden. Ook de 0-meting zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerd bedrijf. Voor het bouwen tegen uw belending zal ook voor de minst risicovolle manier gekozen worden.

Reactie 5; Mail

Beste mijnheer [Redacted name],

Hierbij sturen wij onze reactie per mail naar aanleiding uw plannen over het realiseren van woningen/ appartementen op huidige locatie van winkel Kampshoff, zoals u die stuurde op 15 november.

Opm. Het is een te kolossaal gebouw op een klein stukje grond.

Dit is nu de derde projectontwikkelaar en het appartementencomplex wordt telkens groter en groter. Het nieuwe plan overschrijdt de grenzen van het huidige bouwvlak enorm zodat dit plan binnen het huidige bestemmingsplan niet is toegestaan.

Opm. Wij krijgen 10 nieuwe burens met als gevolg de nodige overlast en dat is erg veel.

14. Gebouw lijkt zeker 6 meter naar voren te komen t.o.v. de bestaande bouw, de aangeleverde informatie is hier niet duidelijk over. Wij hebben jaren geleden verbouwd en mochten geen carport plaatsen omdat er dan te veel gebouwd zou worden. Nu wordt het bestemmingsplan gewijzigd en mag er veel meer als het nieuwe bestemmingsplan wordt goedgekeurd. Dit snappen wij niet.

Opm. Huizen staan versprongen aan onze kant van de straat hier is bewust voor gekozen in de tijd dat de straat en woningen werden gebouwd. Het is een open karakter naar het klooster en op dit moment naar onze mening een van de mooiste zichtpunten van Berkel Enschoot.

Opm. De maisonnette woningen in de Raadhuisstraat worden erg hoog.

Opm. Bewoners op de tweede verdieping krijgen een groot terras dit gaat voor ons veel meer overlast bezorgen, zoals inkijk in onze tuin en vooral geluidsoverlast omdat geluid vanaf de eerste verdieping ver draagt.

15. Graag zouden wij een 3D presentatie zien om te beoordelen wat voor gevolgen uw plan heeft op onze privacy en inkijk op onze tuin.
16. Graag willen wij beter inzicht krijgen wat de gevolgen zijn van het appartementencomplex. Wat betreft zonlicht, uitzicht privacy vanuit de zijkant (inrit) van ons huis.
17. Blijft er een voldoende breed trottoir over achter de parkeerplaatsen? Dit is niet goed aangegeven op de tekening en lijkt niet het geval.

Opm. Doordat het appartementencomplex ver naar voren komt t.o.v. de bestaande bouw verdwijnt ons uitzicht naar het westen en komt er een hoge muur waar wij tegen aan moeten kijken. Vreselijk.

18. Komen er ramen in de oostgevel?

Opm. Parkeren (parkeerplaats is minimaal) via insteek parkeren kan gevaarlijke situaties met zich mee brengen omdat het een druk kruispunt is met voetgangers en fietsers (die via Pandgang naar het winkelcentrum koningsoord gaan.)

Opm. Parkeren moet naar onze mening op eigen terrein ingevuld worden. Onze bescheiden mening is dat het makkelijk bouwen is als hiervan afgeweken wordt.

Opm. Auto's staan gepland op grasveld aan de Raadhuisstraat. Dit mag niet volgens huidig bestemmingsplan en wij zijn hier geen voorstander van.

19. 20 cliënten naast ons huis met stank en geluidsoverlast.

20. Hoe gaan de woningen verwarmd worden? Veel warmtepompen bij elkaar kan veel overlast veroorzaken.

21. Hoe zit het met de hemelafvoer.

- Opm. Wij bewoners van [REDACTED] hebben veel moeite met wat er nu gepland staat. Groot gebouw ver naar voren.
Wij wonen nu in een hoekhuis met vrij uitzicht.
Dit wordt ons allemaal ontnomen, we worden maximaal ingebouwd zowel aan de voorzijde zoals de achterzijde in onze tuin
Verlies van privacy, licht, zicht, woongenot en geluidsoverlast is het gevolg van uw plannen. Gevolg mogelijk waardeverlies van onze woning.
- Opm. Deze woning hebben we 35 jaar geleden gekocht met de mooie ligging en het zicht. Grote tuin met veel privacy.
Dit wordt door uw plan ons ontnomen.
Wij begrijpen dat er nieuwbouw komt maar zien erg op tegen het kolossale gebouw op een klein stukje grond en de impact van de hoeveelheid burens.

Met vriendelijke groet. [REDACTED].

Antwoorden;

14. We zorgen dat u een tekening krijgt waarop dit te zien is,
15. U kunt aangeven waarvan u een beeld of tekening wenst te hebben, als deze beschikbaar is stuur ik u hem toe
16. U kunt aangeven waarvan u een beeld of tekening wenst te hebben, als deze beschikbaar is stuur ik u hem toe. Om uw privacy extra te waarborgen kunnen we rekening houden met de soort en te plaatsen bomen in de achtertuinen van appartement 1 en 2.
17. Het nieuwe bestemmingsplan schrijft voor dat we voldoende parkeerplaatsen moeten realiseren. Vanuit de dialoog zijn al wat voorstellen gedaan voor alternatieve manieren. We zullen bekijken of die haalbaar zijn. De door ons voorgestelde wijze of een ander manier zal altijd beoordeeld worden door de verkeersdeskundige van de gemeente waardoor ook de veiligheid gewaarborgd is.
18. In appartement 4 op de bg komt een raam aan de oostzijde, woning 10 heeft geen ramen in de oostgevel
19. De klike's komen te staan in een speciale daarvoor gemaakte kastruimte. Per appartement kunnen er in die ruimte 2 klike's geplaatst worden zodat ze netjes opgeborgen kunnen worden.
20. Waar de units van de airco's of verwarming komen is nog niet bekend dat zal in een later stadium met de installateur bekeken worden. Uiteraard zal daarbij rekening gehouden worden met de burens.
21. De hemelwaterafvoeren zullen in overleg met en volgens de eisen van de gemeente aangesloten worden

Reactie 6; Post

[REDACTED]

- Opm. De parkeergelegenheid waarvan 4 in het openbare lijkt ons niet weinig. Waarschijnlijk zal het 's avonds en in het weekend tjokvol zijn met geparkeerde auto's.

Verder geen bijzonderheden

Reactie 7; Post



Beste heer , Dank voor het overhandigen van de plantoelichting voor nieuwbouw op de locatie van “de Kampshoff winkel” op de hoek Raadhuisstraat, Dom S. Dubuissonstraat.

- Opm. De maatvoeringen en schetsen zijn onvolledig en te summier. Dit maakt het voor ons onmogelijk om een goede volledige beoordeling van het plan te maken. Voor zover mogelijk volgt hier een voorlopige indruk.
- Opm. Het plan laat twee gekoppelde, veel te forse appartement gebouwen zien die niet passen bij de bestaande omgeving. Er is nauwelijks moeite gedaan om aansluiting te zoeken bij de bestaande gebouwen, in bouwhoogte, goothoogte, massa en bouwstijl. Het aantal van 10 woningen is veel te groot voor dit kleine perceeltje. Het plan is zo volgepropt dat het nodig wordt om op meerdere punten buiten het perceel extra ruimte te zoeken.
- Opm. Dit plan van Rovoo is in strijd met de uitgangspunten die in Berkel-Enschot worden gehanteerd namelijk:
- dorpse uitstraling,
 - parkeren op eigen terrein
 - terughoudendheid met gestapelde bouw
 - beperk privacy hinder voor de omgeving
 - tegengaan van verstening.

Mocht dit plan ondanks onze bezwaren goedgekeurd worden dan volgen hieronder bovenop de bovenstaande punten onze opmerkingen en vragen.

Overschrijding perceelgrenzen

- Opm. – a Balkons ventweg Raadhuisstraat
De 2 balkons op de eerste verdieping aan de Raadhuisstraat hangen buiten de perceel grenzen. Bouwen op eigen terrein. De balkons komen te dicht bij de rijbaan van de ventweg. Doordat de ventweg zo smal is, is er geen ruimte voor tegemoetkomend verkeer. Bij tegenliggers moet uitgeweken worden langs de rijbaan waar mogelijk. Het gevaar bestaat dat busjes of vrachtverkeer hierbij in botsing komen met de balkons.
- Opm. – b Perceel 6554
Aan de zuidzijde van het perceel is een perceel van 24 m2 gecreëerd. Deze strook behoorde bij het trottoir van de Dom S. Dubuissonstraat. Deze strook is opgenomen in het plan en bestemd voor parkeerruimte voor het plan. Het trottoir wordt hierdoor 1 meter smaller waardoor de veiligheid van voetgangers in het geding komt. Dit is op dit drukke punt onacceptabel. Bouwen op eigen terrein.
- Opm. –c Parkeerplaatsen op plantsoen

Het plantsoen waar 4 parkeerplaatsen ingetekend zijn heeft volgens het huidige bestemmingsplan de bestemming GROEN en staat aanleggen van parkeerplaatsen niet toe. Het verstenen van plantsoenen past niet in het natuurbeleid van de gemeente Tilburg die juist het vervangen van stenen door groen stimuleert. Tilburg heeft de ambitie om klimaatstad van Nederland te worden dus voeg de daad dan bij het woord. Bovendien mag volgens de geldende verkeersregels niet geparkeerd worden binnen 5 meter vanaf een hoek. Dus een parkeerplek binnen 5 meter is dan ook onbruikbaar en zinloos. De richtlijn voor een langsparkeren vak is 5,5 mtr. per auto. De ruimte die beschikbaar is, is 22 mtr tot op de verhoging voordat je de Dubuissonstraat oprijdt. M.a.w. Er zou plaats zijn voor maximaal 3 auto's.

Hinder

- Opm. Wij maken ons ernstig zorgen over de toekomstige hinder. Een vertienvoudiging van het aantal woningen op een dergelijk klein perceeltje zal ongetwijfeld een enorme toename van overlast geven. Vooral de toename van verkeer op de smalle ventweg die erg dicht langs de huizen loopt vinden wij gevaarlijk.
- Opm. Naar ons inzicht moet de oplossing gezocht worden in minder woningen en daarmee kleinere gebouwen en parkeerplaatsen op eigen terrein. Helaas heeft dit plan te veel negatieve gevolgen voor de omgeving en omwonenden.

Reactie 8; Post



Beste heer [REDACTED] Dank voor het overhandigen van de plantoelichting voor nieuwbouw op de locatie van "de Kampshoff winkel" op de hoek Raadhuisstraat, Dom S. Dubuissonstraat.

- Opm. De maatvoeringen en schetsen zijn onvolledig en te summier. Dit maakt het voor ons onmogelijk om een goede volledige beoordeling van het plan te maken. Voor zover mogelijk volgt hier een voorlopige indruk.
- Opm. Het plan laat twee gekoppelde, veel te forse appartement gebouwen zien die niet passen bij de bestaande omgeving. Er is nauwelijks moeite gedaan om aansluiting te zoeken bij de bestaande gebouwen, in bouwhoogte, goothoogte, massa en bouwstijl. Het aantal van 10 woningen is veel te groot voor dit kleine perceeltje. Het plan is zo volgepropt dat het nodig wordt om op meerdere punten buiten het perceel extra ruimte te zoeken.
- Opm. Dit plan van Rovoo is in strijd met de uitgangspunten die in Berkel-Enschot worden gehanteerd namelijk:
- dorpse uitstraling,
 - parkeren op eigen terrein
 - terughoudendheid met gestapelde bouw
 - beperk privacy hinder voor de omgeving
 - tegengaan van verstening.

Mocht dit plan ondanks onze bezwaren goedgekeurd worden dan volgen hieronder bovenop de bovenstaande punten onze opmerkingen en vragen.

Overschrijding perceelgrenzen

Opm. – a Balkons ventweg Raadhuisstraat

De 2 balkons op de eerste verdieping aan de Raadhuisstraat hangen buiten de perceel grenzen. Bouwen op eigen terrein. De balkons komen te dicht bij de rijbaan van de ventweg. Doordat de ventweg zo smal is, is er geen ruimte voor tegemoetkomend verkeer. Bij tegenliggers moet uitgeweken worden langs de rijbaan waar mogelijk. Het gevaar bestaat dat busjes of vrachtverkeer hierbij in botsing komen met de balkons.

Opm. – b Perceel 6554

Aan de zuidzijde van het perceel is een perceel van 24 m2 gecreëerd. Deze strook behoorde bij het trottoir van de Dom S. Dubuissonstraat. Deze strook is opgenomen in het plan en bestemd voor parkeerruimte voor het plan. Het trottoir wordt hierdoor 1 meter smaller waardoor de veiligheid van voetgangers in het geding komt. Dit is op dit drukke punt onacceptabel. Bouwen op eigen terrein.

Opm. – c Parkeerplaatsen op plantsoen

Het plantsoen waar 4 parkeerplaatsen ingetekend zijn heeft volgens het huidige bestemmingsplan de bestemming GROEN en staat aanleggen van parkeerplaatsen niet toe. Het verstenen van plantsoenen past niet in het natuurbeleid van de gemeente Tilburg die juist het vervangen van stenen door groen stimuleert. Tilburg heeft de ambitie om klimaatstad van Nederland te worden dus voeg de daad dan bij het woord. Bovendien mag volgens de geldende verkeersregels niet geparkeerd worden binnen 5 meter vanaf een hoek. Dus een parkeerplek binnen 5 meter is dan ook onbruikbaar en zinloos. De richtlijn voor een langsparkeren vak is 5,5 mtr. per auto. De ruimte die beschikbaar is, is 22 mtr tot op de verhoging voordat je de Dubuissonstraat oprijdt. M.a.w. Er zou plaats zijn voor maximaal 3 auto's.

Hinder

Opm. Wij maken ons ernstig zorgen over de toekomstige hinder.

Een vertienvoudiging van het aantal woningen op een dergelijk klein perceeltje zal ongetwijfeld een enorme toename van overlast geven. Vooral de toename van verkeer op de smalle ventweg die erg dicht langs de huizen loopt vinden wij gevaarlijk.

Opm. Naar ons inzicht moet de oplossing gezocht worden in minder woningen en daarmee kleinere gebouwen en parkeerplaatsen op eigen terrein.

Helaas heeft dit plan te veel negatieve gevolgen voor de omgeving en omwonenden. inzicht.